



Département de Loire-Atlantique

Commune de COUËRON

AMENAGEMENT FONCIER AGRICOLE ET FORESTIER

(Titre II du livre 1 du Code Rural et de la Pêche Maritime)

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

**relative au projet de périmètre, de mode d'aménagement
foncier et aux prescriptions à respecter dans le cadre du
nouveau parcellaire et des travaux connexes sur la commune
de Couëron**

**PIÈCE N°03
DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

*L'étude d'aménagement visée à l'article L 121-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime,
ainsi que l'avis de la commission communale d'aménagement foncier sur les
recommandations contenues dans cette étude.*

ETUDE D'AMENAGEMENT FONCIER

Sur la commune de Couëron

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1 – OBJET DE L'ETUDE

Carte : Commune de Couëron

Carte : Périmètre d'étude

1.2 – CONTENU DE L'ETUDE

2 – VOLET DEVELOPPEMENT LOCAL – AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2.1 – CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

2.1.1 – CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL

Carte : Territoire de Nantes Métropole

2.1.2 – DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE

2.1.3 – DYNAMIQUE ECONOMIQUE

2.2 – HABITAT

2.3 – DOCUMENTS DE PLANIFICATION

2.3.1 – DOCUMENTS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

- Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de La Loire

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

- Plan local d'urbanisme

Carte : Projet métropolitain pour la commune de Couëron

Carte : Plan de zonage du PLUm sur la commune de Couëron

2.3.2 – TRAMES VERTES ET BLEUES

- Trame verte et bleue définie par le SRCE

Carte : Extrait de la trame verte et bleue du SRCE

- Trame verte et bleue définie par le SCoT

Carte : Extrait de la trame verte et bleue définie par le SCoT

- Trame verte et bleue définie par le PLUm

Carte : Trame verte et bleue définie par le PLUm

Carte : Trame verte et bleue du PLUm au niveau de Couëron

Carte : Eléments de la trame bocagère à protéger définis par le PLUm à Couëron

2.4 – OCCUPATION DU SOL

2.5 – VOIES DE DESSERTE

2.5.1 – VOIES PRINCIPALES

2.5.2 – VOIES SECONDAIRES GOUDRONNEES

2.5.3 – CHEMINS DE DESSERTE DES PARCELLES

Carte : Plan des voiries

2.6 – PATRIMOINE – TOURISME ET LOISIRS

2.6.1 – PATRIMOINE HISTORIQUE

- Monuments historiques protégés

- Site classé

Carte : Périmètre du site classé "Estuaire de la Loire"

- Sites archéologiques

- Autres éléments du patrimoine

2.6.2 – DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS - RANDONNEE

Carte : Plan des circuits de randonnée à Couëron

2.7 – PAYSAGE

2.8 – SERVITUDES - RISQUES

2.8.1 – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

2.8.2 – RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Carte : Plan des servitudes sur la commune de Couëron

2.9 – SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2.9.1 – ENJEUX LIES A L'HABITAT, LES ACTIVITES ET L'URBANISME

2.9.2 – ENJEUX LIES A L'OCCUPATION DU SOL

2.9.3 – ENJEUX LIES A LA DESSERTTE

2.9.4 – ENJEUX LIES AU PATRIMOINE ET AUX ACTIVITES DE LOISIRS

2.9.5 – ENJEUX LIES AU PAYSAGE

2.9.6 – ENJEUX LIES AUX SERVITUDES ET AUX RISQUES

3 – VOLET FONCIER ET AGRICOLE

3.1 – ANALYSE FONCIERE

3.1.1 – METHODE

3.1.2 – CARACTERISTIQUES DE LA PROPRIETE A L'ECHELLE DU PERIMETRE D'ETUDE

- Nombre de propriétés

Carte : Plan des propriétés

- Nombre et taille des parcelles cadastrales

Carte : Plan de répartition des parcelles par superficies

- Taille des propriétés

Carte : Plan de répartition des comptes de propriété par superficies

Carte : Plan des comptes de propriété inférieurs à 1 ha 50

- Comptes mono-parcellaires

Carte : Plan des comptes mono-parcellaires

- Comptes pluri-parcellaires

- Ilots de propriété

- Bien Non Délimités

Carte : Plan des biens non délimités

3.1.3 – CARACTERISTIQUES DE LA PROPRIETE SUR LES MARAIS

Carte : Localisation des marais

- Marais Audubon

Carte : Plan des propriétés sur les marais Audubon

- Lac et marais de Beaulieu

Carte : Plan des propriétés sur le lac et les marais de Beaulieu

- Marais de la Pâtissière

Carte : Plan des propriétés sur les marais de la Pâtissière

3.2 – ANALYSE AGRICOLE

3.2.1 – ORIGINE DES DONNEES

3.2.2 – CARACTERISTIQUES DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

- SAU (Surface Agricole Utile)

Carte : Plan du parcellaire des exploitations

- Localisation des sièges d'exploitation

- Ilots des exploitations

3.2.3 – ANALYSE DES QUESTIONNAIRES	P.43	4.3.5 – DISPOSITIFS DE PROTECTION ET DE GESTION DE L'EAU	P.76
- Typologie générale des exploitations	P.43	- Dispositions de la loi sur l'eau	P.76
- Données technico-économiques	P.43	- SDAGE Loire Bretagne	P.77
<i>Carte : Plan des surfaces certifiées en agriculture biologique</i>	P.56	- SAGE Estuaire de la Loire	P.78
<i>Carte : Plan des surfaces engagées en MAEC</i>	P.57	- Directive Nitrates	P.79
<i>Carte : Plan des parcelles drainées</i>	P.58	4.3.6 – RISQUES DE RUISSELLEMENT ET DE DEGRADATION DE LA QUALITE DE L'EAU SUR LA COMMUNE	P.79
<i>Carte : Plan des parcelles irriguées</i>	P.59		
- Nombre de propriétaires par exploitation	P.60		
- Mode de faire-valoir	P.60		
3.2.4 – EXPLOITATIONS DANS LES MARAIS	P.61	4.4 – ENVIRONNEMENT NATUREL	P.80
- Mode d'exploitation	P.61	4.4.1 – DISPOSITIFS DE PROTECTION DE LA BIODIVERSITE	P.80
- Marais Audubon	P.63	- Sites Natura 2000	P.80
- Marais de Beaulieu	P.63	- ZNIEFF	P.80
- Marais de la Pâtissière	P.63	- Aire de protection de Biotopie (APB)	P.81
		- Zones humides d'importance majeure (ONZH)	P.81
3.3 – SYNTHÈSE DES ENJEUX FONCIERS ET AGRICOLES	P.64	<i>Carte : Zonages de protection sur la commune de Couëron</i>	P.81
3.3.1 – SYNTHÈSE DES ENJEUX FONCIERS	P.64	4.4.2 – STRUCTURE BOCAGERE	P.82
3.3.2 – SYNTHÈSE DES ENJEUX AGRICOLES	P.64	- Densité - Répartition	P.82
		- Description des haies et qualité	P.82
		- Linéaires de haies par types	P.84
4 – VOLET ENVIRONNEMENT	P.65	- Composition des haies	P.85
4.1 - METHODE – SOURCE DES DONNEES	P.66	<i>Carte : Analyse synthétique de l'inventaire des haies sur la commune de Couëron</i>	P.86
4.1.1 – DONNEES BIBLIOGRAPHIQUES	P.66	- Fonctions des haies	P.87
4.1.2 – RELEVES DE TERRAIN	P.66	- Arbres remarquables	P.88
4.1.3 – ETUDE DE LA FAUNE ET DE LA FLORE	P.67	4.4.3 – AUTRES HABITATS	P.89
4.2 – CONTEXTE PHYSIQUE	P.68	- Boisements	P.89
4.2.1 – GEOLOGIE	P.68	- Friches	P.90
<i>Carte : Géologie</i>	P.68	- Roselières – Cariçaies – Jonchaies	P.91
4.2.2 – HYDROGEOLOGIE	P.68	- Prairies	P.91
4.2.3 – TOPOGRAPHIE	P.69	- Ripisylves	P.93
<i>Carte : Topographie</i>	P.69	- Anciens chemins	P.93
4.2.4 – PEDOLOGIE	P.69	- Vergers	P.93
<i>Carte : Carte des sols</i>	P.70	- Terrains d'agrément / Jardins	P.93
4.2.5 – CLIMAT	P.70	4.4.4 – FLORE – HABITATS D'INTERET	P.94
4.3 – HYDRAULIQUE	P.71	- Habitats d'intérêt	P.94
4.3.1 – RESEAU HYDROGRAPHIQUE	P.71	- Espèces floristiques protégées et/ou patrimoniales recensées	P.94
- Définition réglementaire des cours d'eau	P.71	- Espèces floristiques invasives	P.95
<i>Carte : Cartographie des cours d'eau au niveau de la commune de Couëron</i>	P.71	4.4.5 – FAUNE	P.96
- Cours d'eau de la commune – Bassins versants	P.71	- Intérêt général du périmètre pour la faune	P.96
<i>Carte : Bassins versants</i>	P.72	- Espèces faunistiques observées sur le périmètre d'étude, par groupe	P.96
- Réseau hydrographique complémentaire	P.72		
4.3.3 – PLANS D'EAU	P.73	4.5 – SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	P.104
4.3.4 – ZONES HUMIDES	P.74	4.5.1 – ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	P.104
- Dispositions réglementaires relatives aux zones humides	P.74	4.5.2 – ENJEUX LIES A L'HYDRAULIQUE	P.104
- Définition des zones humides	P.74	4.5.3 – ENJEUX LIES A L'ENVIRONNEMENT NATUREL	P.105
- Inventaire des zones humides	P.75	- Dispositifs de protection de la biodiversité	P.105
- Zone humides identifiées sur le périmètre d'étude	P.75	- Structure bocagère - Habitats	P.106
<i>Carte : Zones humides prises en compte dans le cadre de cette étude</i>	P.75	- Faune - Flore	P.107
- Intérêt et fonctionnalités des zones humides	P.76		
- Parcelles de compensation de zones humides	P.76		

<u>5 – OPPORTUNITE / PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT</u>	P.108
5.1 – OPPORTUNITE D'AMENAGEMENT FONCIER	P.109
5.1.1 – MODES D'AMENAGEMENT FONCIER	P.109
5.1.2 – PROCEDURES PARALLELES	P.110
5.1.3 – INTERETS D'UN AMENAGEMENT FONCIER AU REGARD DES ENJEUX FONCIERS ET AGRICOLES	P.110
- Intérêts sur le volet foncier	P.110
- Intérêts sur le volet agricole	P.110
- Avis et observations sur l'opportunité d'une opération d'aménagement foncier	P.111
- Synthèse des questionnaires et autres attentes vis-à-vis d'une opération d'aménagement foncier	P.113
5.1.4 – INTERETS D'UN AMENAGEMENT FONCIER AU REGARD DES ENJEUX COMMUNAUX	P.113
5.1.5 – INTERETS D'UN AMENAGEMENT FONCIER AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	P.114
5.2 – PERIMETRE D'AMENAGEMENT FONCIER	P.115
<i>Carte : Projet de périmètre d'aménagement foncier</i>	P.116
5.3 – DECISION DE LA CCAF SUR L'OPPORTUNITE LE MODE ET LE PERIMETRE D'AMENAGEMENT	P.117
5.3.1 – DECISION DE LA CCAF	P.117
5.3.2 – CONSULTATION DES PROPRIETAIRES	P.117
<u>6 – PRESCRIPTIONS - MESURES ENVIRONNEMENTALES</u>	P.118
6.1 – PRINCIPES DE DEFINITION DES MESURES ENVIRONNEMENTALES	P.119
6.2 – MESURES DE PRESERVATION DE L'EXISTANT : PRESCRIPTIONS ENVIRONNEMENTALES	P.120
6.2.1 – DEFINITION DES MESURES DE PRESERVATION DE L'EXISTANT	P.120
6.2.2 – CHIFFRAGE DES MESURES DE PRESERVATION DE L'EXISTANT	P.125
6.3 – MESURES ENVIRONNEMENTALES ET AMENAGEMENTS PROPOSES	P.126
6.3.1 – MESURES COMPENSATOIRES AUX EFFETS PREVISIBLES DE L'AMENAGEMENT FONCIER ET/OU DE VALORISATION DU TERRITOIRE	P.126
6.3.2 – MESURES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE	P.126
6.3.3 – MESURES EN FAVEUR DE LA QUALITE DE L'EAU	P.127
6.4 – MESURES COMPLEMENTAIRES D'ACCOMPAGNEMENT	P.127
6.4.1 – MESURES CONSERVATOIRES AU COURS DE LA PROCEDURE	P.127
6.2.2 – MESURES DE PROTECTION DES HABITATS A L'ISSUE DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT	P.127
6.5 – VALIDATION DES PRESCRIPTIONS ET MESURES ENVIRONNEMENTALES PAR LA CCAF	P.127
6.6 – DEFINITION DES COMMUNES DITES "SENSIBLES"	P.128

LISTE DES PLANS ANNEXES

VOLET FONCIER ET AGRICOLE :

- PLAN DES PROPRIETES
- PLAN DES EXPLOITATIONS
- PLAN DU PERIMETRE D'AMENAGEMENT

VOLET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE :

- ELEMENTS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

VOLET ENVIRONNEMENT :

- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : OCCUPATION DU SOL – HABITATS
- ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : HYDRAULIQUE
- ENJEUX REGLEMENTAIRES
- SCHEMA DIRECTEUR DE L'ENVIRONNEMENT

- 1 - Contexte de l'étude

- 1.1 – OBJET DE L'ETUDE
- 1.2 – PERIMETRE DE L'ETUDE
- 1.3 – CONTENU DE L'ETUDE

1.1 – OBJET DE L'ETUDE

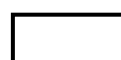
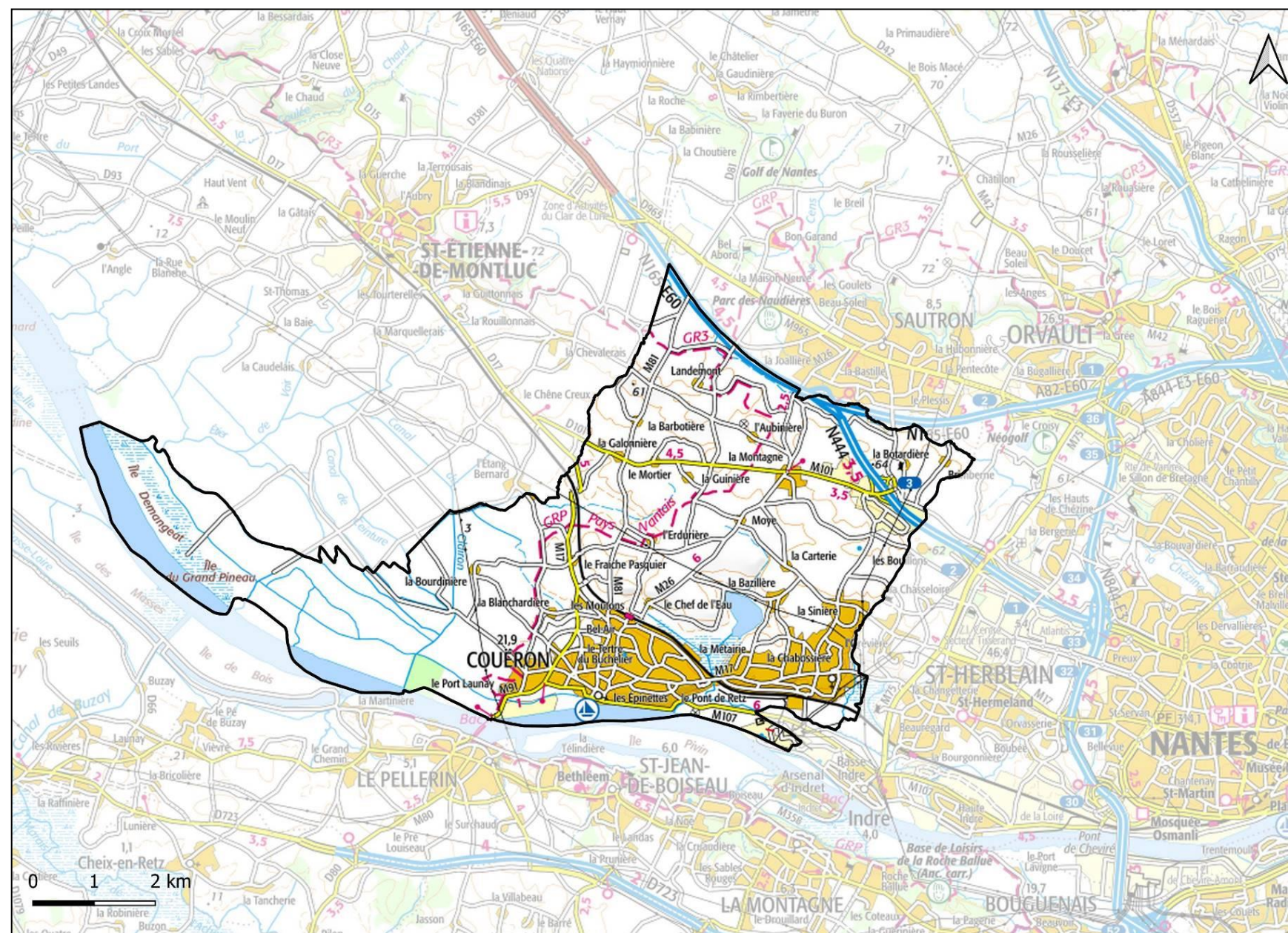
A la demande de la commune de Couëron (délibération du Conseil Municipal du 14-10-2019), le Département de Loire Atlantique a décidé d'engager une réflexion d'aménagement foncier, afin notamment d'améliorer les conditions foncières et d'exploitation, le cadastre étant très parcellisé.

Afin de fournir à la Commission Communale d'aménagement foncier, constituée à cet effet, les éléments nécessaires pour se prononcer sur l'opportunité d'une telle opération et de fixer ses modalités de mise en œuvre, une étude d'aménagement doit être réalisée, conformément aux dispositions des articles L. 121-1, L.121-13 et R. 121-20 du code rural et de la pêche maritime.

L'étude doit répondre aux objectifs suivants :

- Evaluer la pertinence d'engager une procédure d'aménagement foncier.
- Définir la procédure d'aménagement la mieux adaptée au contexte et enjeux locaux :
 - Aménagement Foncier Agricole Forestier et Environnemental (AFAFE)
 - Procédure d'Échanges et Cessions Amiables d'Immeubles Ruraux (ECIR)
- Proposer un périmètre et un projet d'aménagement foncier permettant de répondre aux objectifs d'aménagement ciblés.
- Identifier les enjeux environnementaux et les intégrer dans les propositions d'aménagement.
- Intégrer le projet dans une réelle démarche d'aménagement du territoire, prenant en compte à la fois :
 - Les besoins fonciers et agricoles
 - Les enjeux environnementaux, ceci d'autant plus que l'étude intervient sur un territoire particulièrement sensible sur un plan environnemental.
 - Les besoins communaux en termes de desserte et de réserves foncières

COMMUNE DE COUËRON

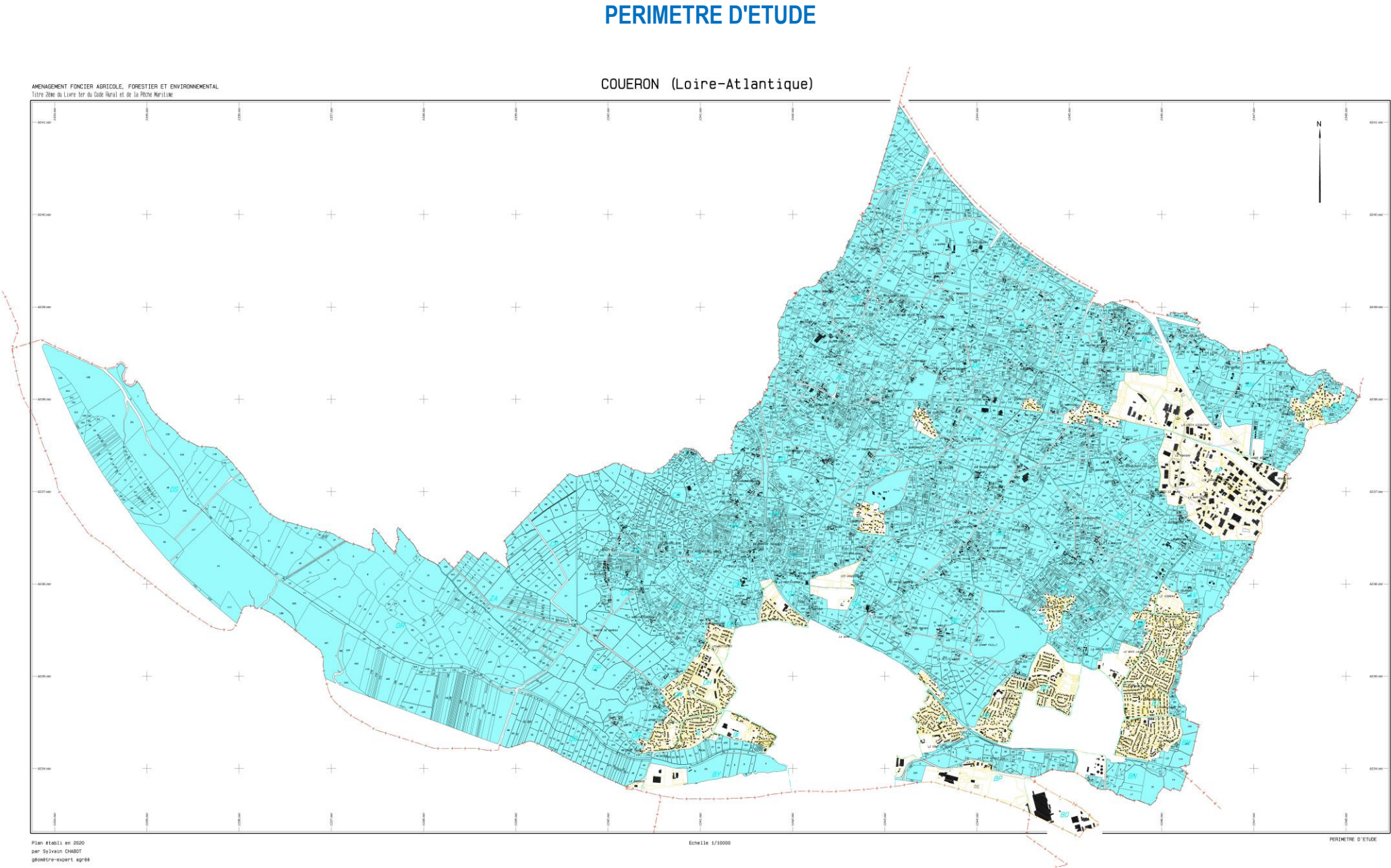


Limites de la commune de Couëron

La commune de Couëron, située sur les rives de la Loire à l'Ouest de Nantes, offre un contexte paysager varié. Fortement marqué par l'urbanisation, son territoire rural se trouve en grande partie situé en contexte bocager, mais environ 1/3 est occupé par les marais des bords de la Loire.

L'étude porte sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des zones urbaines et urbanisables, soit sur une surface d'environ 3 520 ha, la surface communale étant de 4 403 ha.

Le périmètre d'étude est volontairement large afin d'étudier et définir plus globalement les enjeux de la commune vis-à-vis d'un projet d'aménagement foncier.



Plan établi par le cabinet GEOUEST

1.2 – CONTENU DE L'ETUDE

L'étude d'aménagement, prévue par l'article L. 121-1 du code rural et de la pêche maritime, comporte une analyse de l'état initial du site et de son environnement, notamment paysager, ainsi que toutes recommandations utiles à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Ainsi, cette étude se décompose de la manière suivante :

- 1) Volet développement local et aménagement du territoire (bureau d'études ATLAM), présentant le fonctionnement du périmètre concernant l'occupation du sol, la desserte et les réseaux, le patrimoine, le paysage, les risques naturels...
- 2) Volet foncier et agricole (cabinet GEOUEST), qui présente les structures foncières et agricoles et les caractéristiques de l'agriculture locale.
- 3) Volet environnement (bureau d'études ATLAM), établissant l'état initial de l'environnement (hydraulique, habitats, faune, flore, ...).
- 4) Opportunité - Propositions d'aménagement (cabinet GEOUEST et bureau d'études ATLAM), définissant les objectifs d'aménagement ainsi que les propositions d'aménagement en termes de procédure et de périmètre.
- 5) Prescriptions et mesures environnementales (bureau d'études ATLAM).

La réalisation de l'étude d'aménagement s'appuie sur :

- Le porter à connaissance des services de l'Etat (DDTM de la Loire Atlantique – 28 juillet 2020).
- Des données bibliographiques : commune et Métropole (données des documents d'urbanisme, socio-économiques, patrimoine, randonnée...), DREAL, SDAGE et SAGE, et de tout autre document ou schéma...
- Les données recueillies dans le cadre de cette étude (rencontres avec les élus et services techniques de la commune, relevés de terrain ...).

A l'issue de la réalisation des 4 premiers volets de l'étude intervient :

- La décision de la Commission Communale d'Aménagement Foncier (CCAF), sur l'opportunité d'engager une procédure d'aménagement foncier.

Et dans l'affirmative :

- La définition du périmètre d'aménagement (cabinet GEOUEST).
- L'établissement du plan de prescriptions et mesures environnementales, sur le périmètre d'aménagement foncier retenu (schéma directeur de l'environnement).
- La validation par CCAF du périmètre d'aménagement et des prescriptions et mesures environnementales.
- La réalisation d'une enquête publique.
- L'avis de la commune sur l'opération.
- L'arrêté préfectoral de prescriptions environnementales.
- L'arrêté du président du Conseil départemental, ordonnant l'opération.

- 2 -

Volet développement local

Aménagement du territoire

- 2.1 – CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE
- 2.2 – HABITAT
- 2.3 – DOCUMENTS DE PLANIFICATION
- 2.4 – OCCUPATION DU SOL
- 2.5 – VOIES DE DESSERTE
- 2.6 – PATRIMOINE – TOURISME ET LOISIRS
- 2.7 – PAYSAGE
- 2.8 – SERVITUDES - RISQUES
- 2.9 – SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2.1 – CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

2.1.1 – Contexte communal et intercommunal

La commune de Couëron se situe sur les rives de la Loire à l'Ouest de Nantes, en limite des agglomérations de Saint-Herblain, à l'Est, et de Sautron, au Nord.

La commune dépend du territoire de Nantes Métropole, qui se compose de 24 communes situées de part et d'autre de la Loire, autour de Nantes.

2.1.2 – Dynamique démographique

Source : données des recensements de la population INSEE - Population et variation moyenne annuelle

La métropole nantaise compte 656 275 habitants, avec une augmentation de 47 077 habitants entre 2013 et 2018. L'ensemble de l'agglomération profite de ce dynamisme car 13 communes ont vu croître leur population de plus de 1000 habitants en cinq ans. 30% de la superficie du territoire est urbanisée.

La commune de Couëron compte une population d'environ 22 000 habitants qui, à l'image de la population de l'agglomération nantaise, n'a cessé d'augmenter depuis 1968, avec une croissance plus particulièrement importante dans les années 1990, puis à nouveau dans les années 2010. Cette croissance est même supérieure à celle de Nantes Métropole et du Département.

EVOLUTION DE LA POPULATION ET VARIATION ANNUELLE

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Couëron	12 276	13 273 +1,1%	14 113 +0,9%	16 319 +1,8%	17 808 +1,0%	18 373 +0,3%	20 084 +1,8%	21 862 +1,7%
Nantes Métropole	411 555	460 825 +1,6%	475 229 +0,4%	505 076 +0,8%	554 478 +1,0%	580 839 +0,5%	609 198 +1,0%	656 275 +1,5%
Département	862 082	934 882 +1,2%	995 822 +0,9%	1 052 466 +0,7%	1 134 551 +0,8%	1 256 040 +1,1%	1 328 774 +1,1%	1 412 502 +1,2%

2.1.3 – Dynamique économique

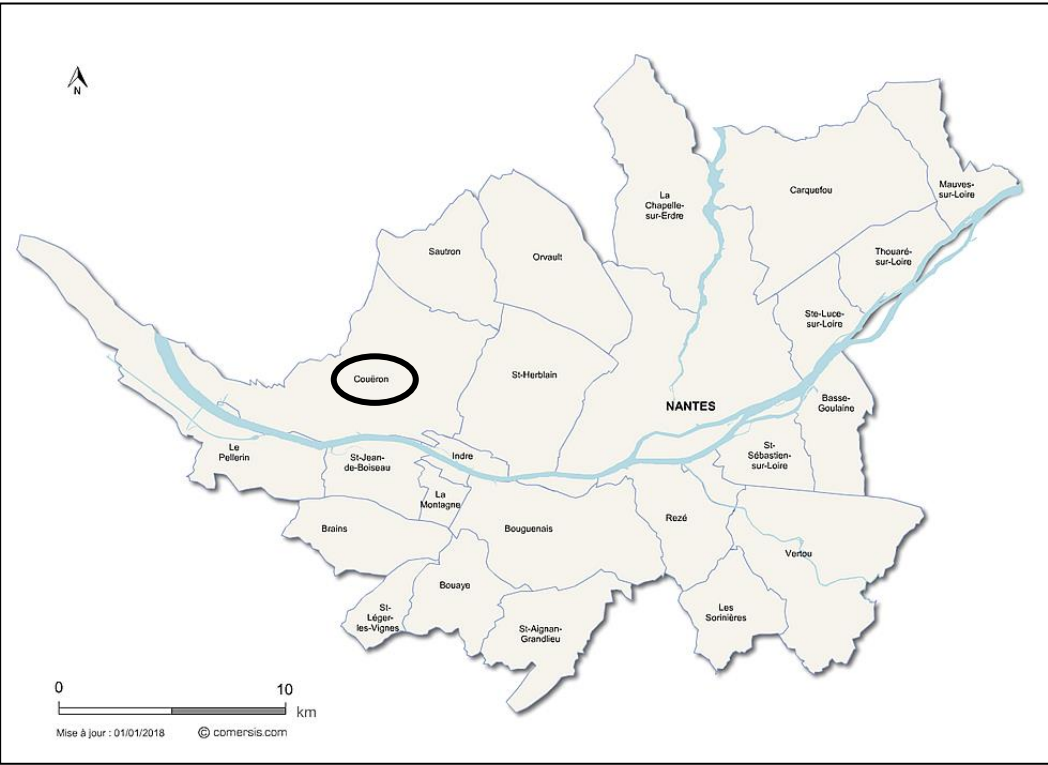
Nantes métropole est portée par un dynamisme économique remarquable.

La commune de Couëron constitue en elle-même une commune en plein essor économique offre un potentiel d'emplois de 6 262.

La commune dispose de plusieurs zones d'activités économiques :

- La zone des Hauts de Couëron I et II : 24 ha à vocation industrielle, artisanale, commerciale, agroalimentaire et tertiaire.
- La zone des Hauts de Couëron III : 75 ha 24 ha à vocation industrielle, artisanale, commerciale, agroalimentaire et tertiaire
- La zone de la Navale : 1,49 ha à vocation artisanale
- La zone de la tour à plomb : 11 ha à vocation artisanale et industrielle
- La zone du pan Loup : 1,49 ha à vocation industrielle, artisanale et tertiaire
- La zone du Paradis : 11,5 ha

TERRITOIRE DE NANTES METROPOLE



○ Commune de Couëron

Source : comersis.com

Les secteurs tertiaire et artisanal constituent désormais la principale activité économique locale qui se développe notamment sur le secteur de la ZAC des Hauts-de-Couëron.
L'agriculture reste un secteur bien développé avec de nombreuses productions de vente directe : viande de bœuf, agneau, poulet, œufs,

2.2 – HABITAT

La commune de Couëron se caractérise par un habitat dispersé, qui se compose :

- D'une agglomération, dont le centre est établi sur le bord de la Loire.
Celle-ci se trouve contrainte dans son développement, au Sud par la Loire, à l'Ouest et à l'Est par les marais, et au Nord par la voie ferrée.
- Des zones d'extension urbaine :
 - Zones d'habitats principalement, au Nord de la voie ferrée, entre le lac et les marais de Beaulieu à l'Ouest et les limites communales de Saint-Herblain, à l'Est.
 - Zones d'activités, en bordure de la RN444 (liaison périphérique nantais / RN165), au Nord.
- De très nombreux écarts.
Le périmètre d'étude comporte de très nombreux lieux-dits, sur la zone bocagère, qui pour certains se sont plus particulièrement développés, comme : l'Erdurière, la Bazillière, la Guinière, la Montagne. D'autres ont conservé leur aspect rural.
De nombreux anciens lieux-dits ont progressivement été intégrés à l'agglomération.

Au total, les zones agglomérées exclues du périmètre d'étude représentent une surface d'environ 880 ha et les zones bâties (y compris dépendances, jardins, terrains d'agrément associés), comprises dans le périmètre d'étude, représentent une surface totale d'environ 300 ha.

2.3 – DOCUMENTS DE PLANIFICATION

2.3.1 – Documents applicables sur la commune

◆ Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de La Loire

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) est un document de planification des priorités d'actions de l'État à l'horizon 20-25 ans. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'État en concertation avec les collectivités territoriales.

La DTA de l'Estuaire de La Loire a été approuvée par décret du 17 juillet 2006. Celle-ci fixe 3 objectifs :

- Affirmer le rôle du bipôle Nantes / Saint Nazaire comme métropole européenne au bénéfice du grand Ouest.
- Assurer le développement équilibré de toutes les composantes territoriales de l'estuaire.
- Protéger et valoriser les espaces naturels, les sites et les paysages de l'estuaire.

Ce document interagit avec les SCoT, le SDAGE et les SAGE.



Agglomération de Couëron



Lieu-dit isolé

◆ **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

Etabli par la loi SRU et renforcé par la loi Grenelle 2, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification qui permet de concevoir l'avenir d'un territoire, pour les 20 prochaines années, sur la base d'un modèle de développement équilibré et durable. Ainsi, le SCoT détermine les grands principes à respecter pour un aménagement du territoire équilibré et cohérent, et fixe les objectifs à atteindre en matière d'habitat, d'économie, d'emploi, d'équipements et de services, de transport, d'agriculture, d'environnement, de paysage, d'énergie...

Nantes Métropole est couverte par le SCoT du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire, approuvé le 19 décembre 2016.

Le SCoT s'articule autour d'une ambition territoriale affirmée et déclinée en 5 défis majeurs :

- Des valeurs de cohésion sociale et territoriale pour accompagner la dynamique démographique.
- La performance économique et l'attractivité au service de l'emploi pour tous.
- L'estuaire de la Loire, laboratoire de la transition énergétique et écologique.
- Une éco-métropole garante de la qualité de vie pour tous ses habitants.
- Une organisation des mobilités favorisant l'ouverture à l'international, les connexions entre les territoires et la proximité au quotidien.

Pour notre dossier d'aménagement foncier, nous nous intéresserons uniquement au défi concernant la transition énergétique et écologique, pour lequel les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT, pour ceux qui nous intéressent sont les suivants :

- Reconnaître la place de l'eau, dans toutes ses dimensions, comme socle commun majeur de l'éco-métropole
 - Protéger la ressource en eau pour garantir sa disponibilité en quantité et en qualité. Prévenir les risques de pollutions diffuses des cours d'eau et des nappes phréatiques Veiller à des usages équilibrés de l'eau. Sécuriser l'alimentation en eau potable des habitants actuels et futurs.
 - Préserver les accès au fleuve pour des usages diversifiés. Promouvoir des projets de déplacements fluviaux pour le transport de personnes ou de marchandises et assurer la navigabilité du fleuve. Les bords de Loire pourront être valorisés pour la mise en œuvre de projets environnementaux, culturels, touristiques ou ludiques.
- Dessiner une éco-métropole verte et bleue
 - Préserver et restaurer les principales continuités naturelles terrestres et aquatiques : le réseau de haies, les boisements, les berges des cours d'eau, les secteurs amont des bassins versants, les zones humides des secteurs présentant un intérêt environnemental ou hydraulique particulier.
 - Contribuer par le renforcement de la protection de certains espaces estuariens au sein des zones Natura 2000 à la stratégie nationale de création d'aires protégées.
 - Protéger les espaces naturels emblématiques du territoire reconnus pour leur valeur patrimoniale, reconnus comme secteurs d'intérêt de biodiversité : vallées de la Loire, de l'Erdre et de la Sèvre, de l'Hocmard, du Cens, canal de Nantes à Brest, coteaux du sillon de Bretagne, marais de Brière et de l'estuaire, lac de Grand-Lieu, forêt du Gâvre...
 - Valoriser la place de la nature dans l'ensemble du territoire et renforcer en particulier son intégration dans les projets de développement et dans les villes, en particulier au sein des deux agglomérations de Nantes et Saint-Nazaire et dans chaque centralité.
 - Développer une politique paysagère en faveur de la qualité du cadre de vie. Mettre en valeur les espaces agricoles et naturels.
- Soutenir l'élaboration d'un projet agricole pour le territoire, permettant la diversité des fonctions et des usages des espaces agricoles :
 - Pérenniser les espaces agricoles et affirmer leur rôle multifonctionnel structurant l'éco-métropole Nantes Saint-Nazaire : 80 000 hectares d'espaces agricoles pérennes.
 - Soutenir le développement de programmes d'actions agro-environnementaux dans la continuité des Périmètres de Protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (PEAN) initié en 2013.
 - Développer des filières agricoles et agro-alimentaires écologiquement et économiquement pérennes, performantes, innovantes et respectueuses de l'environnement.
 - Renforcer l'agriculture péri-urbaine, les productions locales de qualité et promouvoir les circuits courts. Reconquérir les friches agricoles dans les secteurs proches de villes en garantissant le maintien d'une agriculture de proximité.
 - Développer une agriculture respectueuse de la biodiversité garante de la qualité des paysages, en particulier dans les secteurs de marais.
 - Renforcer le lien ville/campagne en développant de nouveaux usages touristiques et de loisirs au sein des espaces agricoles en lien avec la profession agricole

◆ Plan local d'urbanisme

La commune de Couëron est couverte par le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole, adopté par le Conseil métropolitain le 5 avril 2019.

Les zones urbanisées et urbanisables définies par le PLUm, ont été exclues sur périmètre de l'étude d'aménagement foncier. Néanmoins, le PLUm identifie sur son zonage, au sein des zones agricoles, les "secteurs agricoles ordinaires" qui correspondent aux espaces où la vocation agricole pourrait évoluer à l'horizon 2030.

Le PADD du PLUm donne des orientations en matière d'environnement, de développement économique, d'habitat et de mobilité.

En ce qui concerne l'environnement, le projet de territoire se fixe pour enjeux :

- De préserver et de valoriser les potentialités et atouts offerts par la biodiversité qui s'y déploie ;
- De donner accès à un cadre de vie, des paysages, un patrimoine naturel et culturel qui font l'identité du territoire et sont vecteurs d'ambiance particulière appréciée des habitants ;
- De prendre en compte et d'améliorer ses fragilités : restauration de sites naturels dégradés, réduction de la vulnérabilité aux risques naturels, notamment climatiques, et technologiques, réduction des quantités de déchets, amélioration de la qualité de l'air ;
- De préserver les ressources naturelles, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de s'adapter au changement climatique et d'agir pour la transition énergétique ;
- D'améliorer la santé environnementale des habitants par la réduction de l'exposition des personnes aux nuisances et aux pollutions.

Le PADD fixe notamment pour objectifs de :

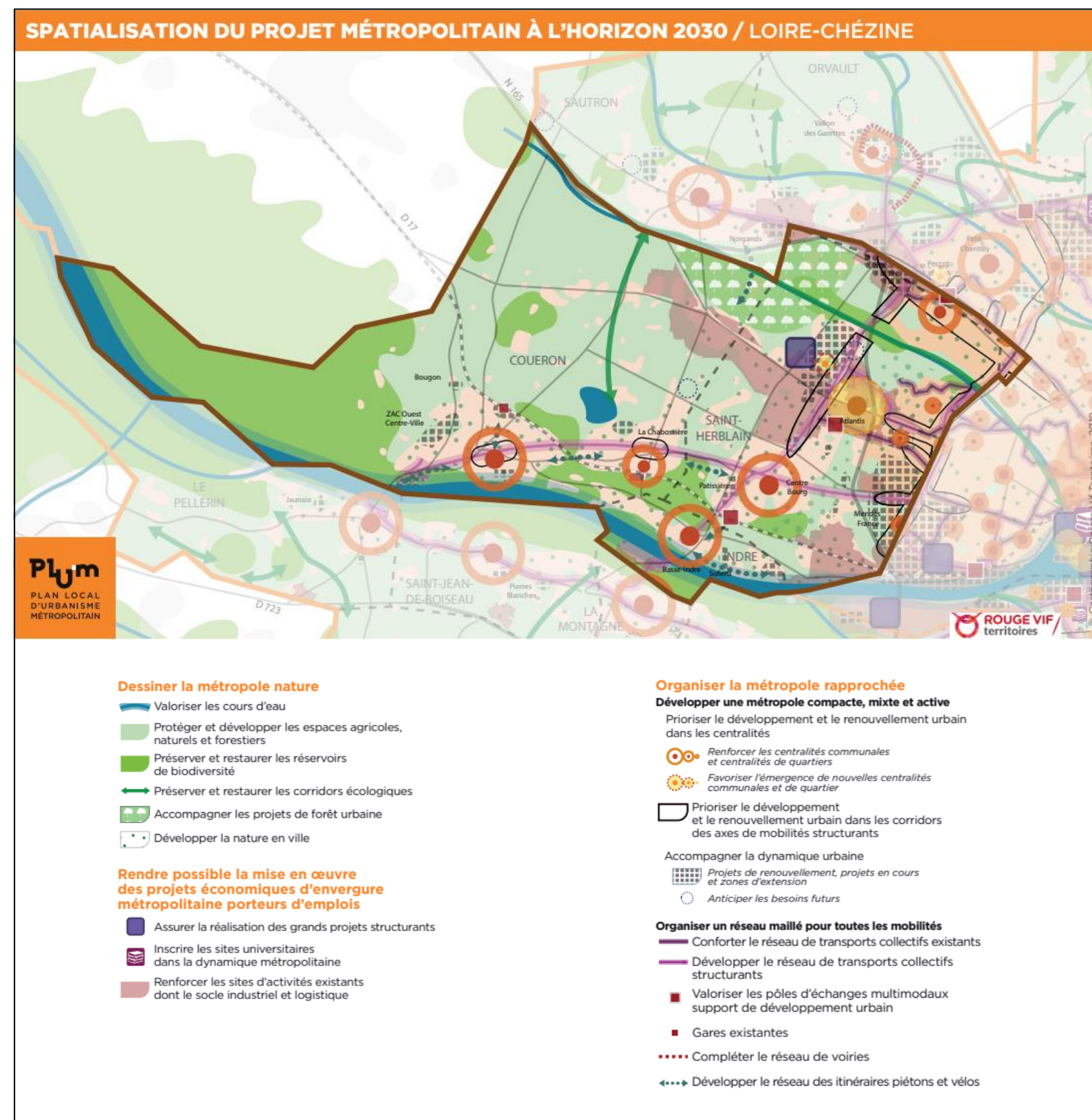
- Valoriser les cours d'eau pour une trame bleue renforcée
- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau dans son ensemble
- Renforcer les réseaux écologiques de la métropole pour développer la trame verte
- Développer la nature en ville.

Ces objectifs sont traduits au travers de la cartographie ci-contre.

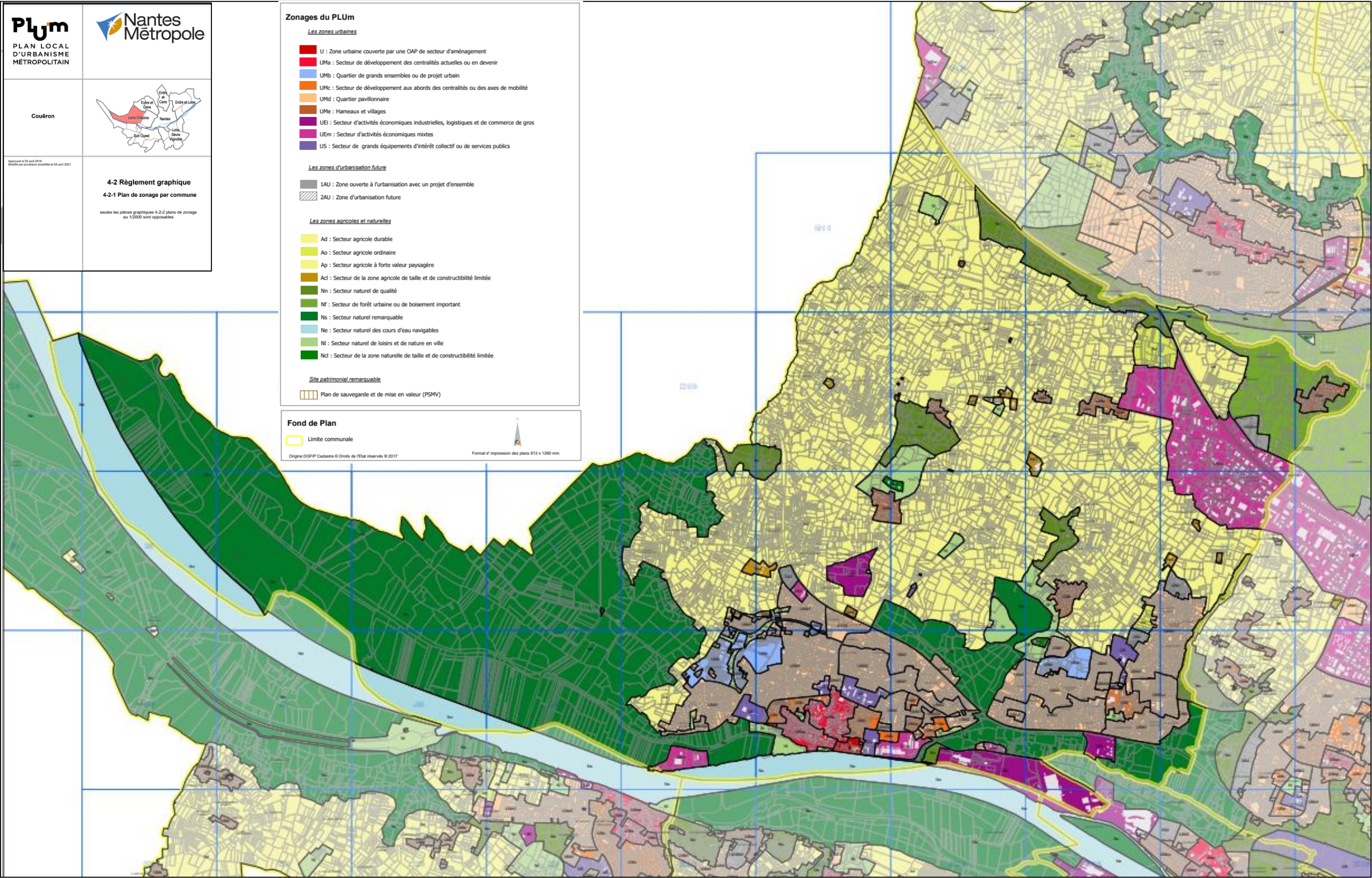
L'aménagement foncier doit être établi dans le respect des objectifs de ces documents et peut contribuer à la mise en place d'aménagements allant dans le sens de l'atteinte de ces objectifs, par exemple :

- La protection des espaces agricoles et naturels,
- La préservation et la restauration des corridors écologiques
- La création de réseau de voiries complémentaires
- Le développement d'itinéraires piétons et vélos.

PROJET METROPOLITAIN POUR LA COMMUNE DE COUËRON



PLAN DE ZONAGE DU PLUm SUR LA COMMUNE DE COUËRON



2.3.2 – Trame vertes et bleues

◆ Trame verte et bleue définie par le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) des Pays de la Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 30 octobre 2015.

Sur la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SRCE, les marais et la zone de bocage, au Nord-Ouest de la commune de Couëron, forment des réservoirs de biodiversité : "sous-trame boisée ou humide" et "sous-trame bocagère".

Les étiers de marais et les cours d'eau principaux forment des cours d'eau corridors.

Les voiries importantes et les zones urbaines forment cependant des éléments fragmentant importants.

Définition – Contexte réglementaire

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire créé par la loi Grenelle 1, qui a pour objet de créer des continuités territoriales permettant de stopper ou de réduire l'érosion de la biodiversité sauvage et domestique, de restaurer et de maintenir ses capacités d'adaptation.

La Trame verte et bleue a été mise en œuvre par le biais des Schémas Régionaux de Cohérence Ecologique élaborés conjointement par l'État et chaque région.

Les SRCE définissent :

- Les réservoirs de biodiversité, constitués par les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, au sens de l'article L.371-1 du code de l'environnement.
- Les corridors, qui sont des espaces favorables aux circulations et échanges d'individus entre les réservoirs de biodiversité.
- Les cours d'eau : cours d'eau ou canaux classés ou importants pour la biodiversité.
- Les espaces de mobilité des cours d'eau lorsqu'ils sont déterminés.
- Les obstacles aux continuités écologiques constitutives de la Trame verte et bleue régionale.

◆ Trame verte et bleue définie par le SCoT

Le SCoT du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire a défini sa trame verte et bleue. Celle-ci précise celle définie à l'échelle régionale en faisant ressortir les continuités écologiques, avec la sous-trame des milieux bocagers, la sous-trame aquatique et humide, la sous-trame littorale.

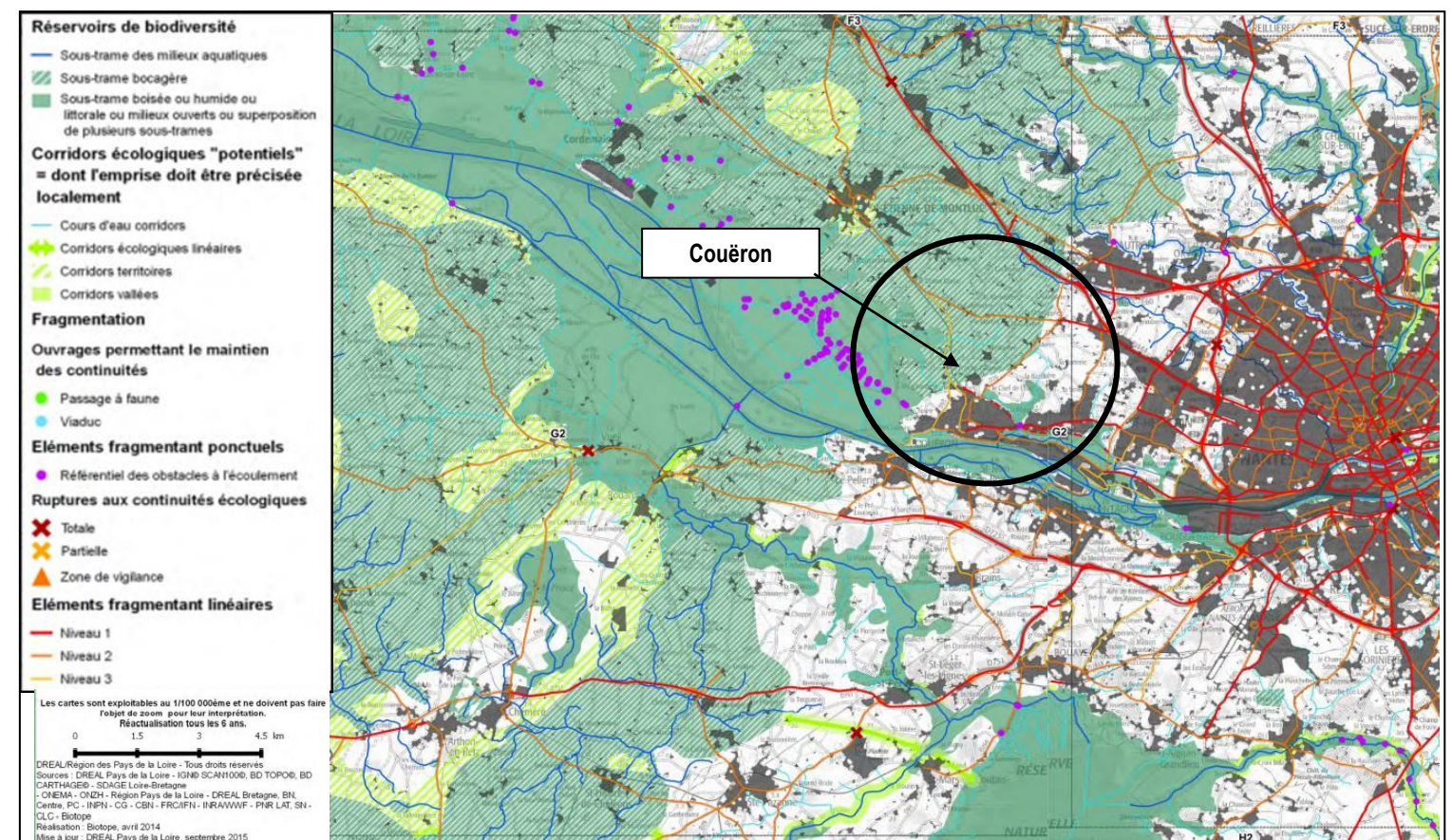
L'analyse des composantes de la trame verte et bleue permet d'identifier :

- Les secteurs les plus favorables aux espèces pour la réalisation de leur cycle de vie.
- Les secteurs les plus favorables aux déplacements.
- Les principaux secteurs de blocages (surfaciques, linéaires ou ponctuels).

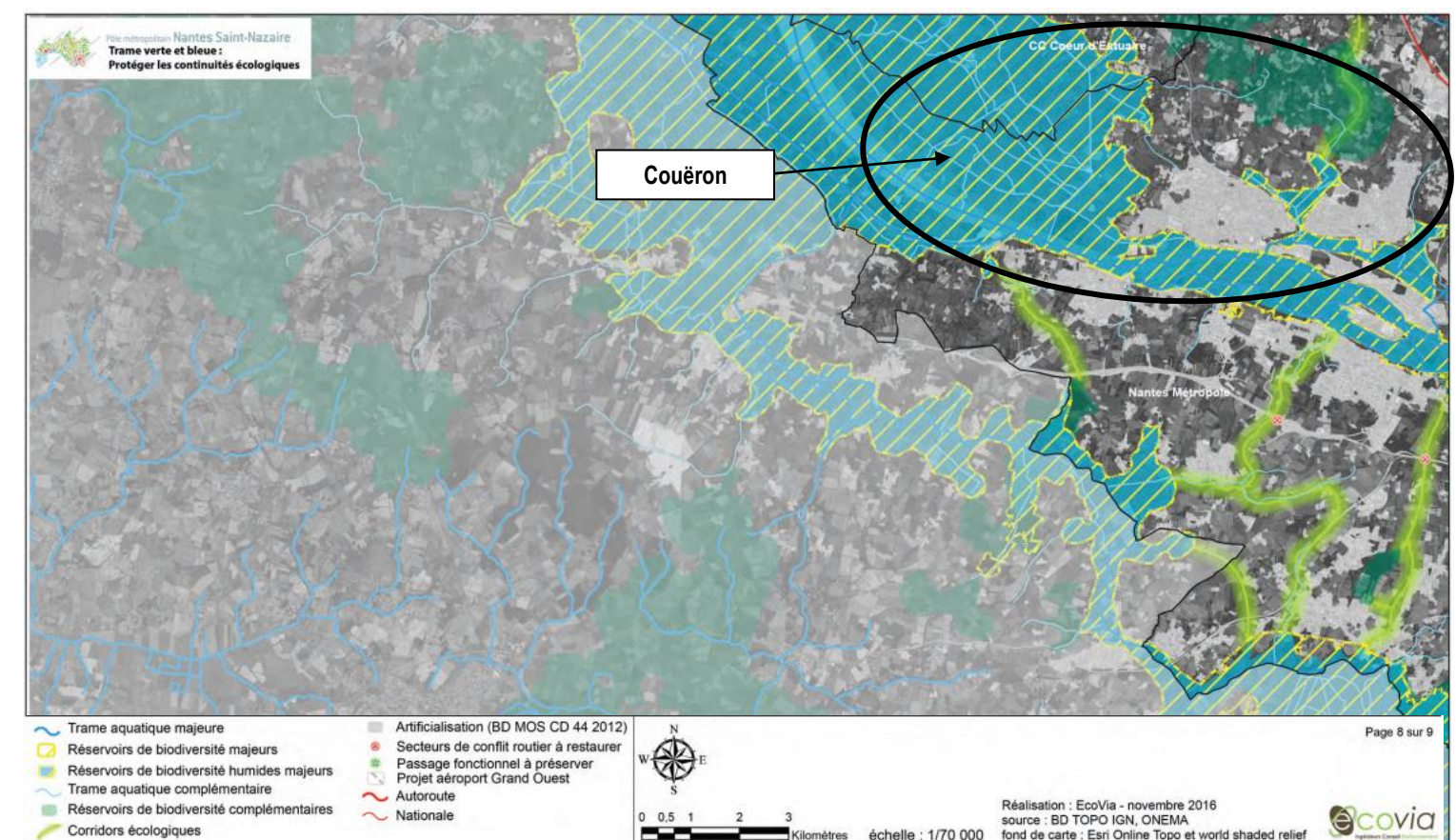
Sur la commune de Couëron :

- Les marais et le lac de Beaulieu sont identifiés comme réservoirs de biodiversité humides majeurs,
- Un corridor écologique est défini en continuité Nord du lac de Beaulieu, s'appuyant sur la trame bocagère,
- La zone bocagère du Nord de la commune constitue un réservoir de biodiversité complémentaire.

EXTRAIT DE CARTOGRAPHIE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DU SRCE



EXTRAIT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DEFINIE PAR LE SCOT



◆ Trame verte et bleue définie par le PLUm

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole, adopté par le Conseil métropolitain le 5 avril 2019, a défini la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire.

Celle-ci identifie les réservoirs de biodiversité et les trames vertes et bleue à une échelle plus précise que celle du SCoT, ceci sur la base d'un relevé des zones humides et de la trame bocagère.

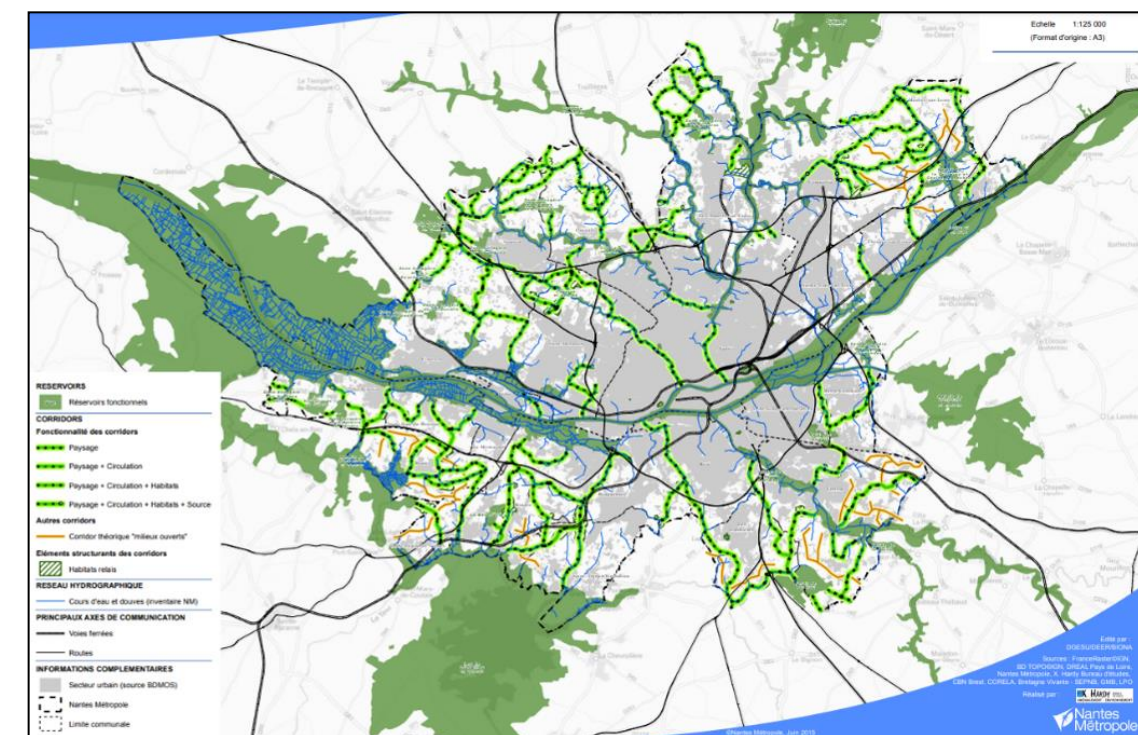
Les corridors écologiques définis assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Sur les 176 km de corridors étudiés, 130 km ont été retenus au regard de leur fonctionnalités comme "corridor avéré". Quatre types de fonctionnalités ont été déterminés.

- Les corridors ayant une fonction d'habitat, de source, de conduit et de paysage : présence d'habitats et d'espèces de cohérences présentant des populations ou des superficies permettant la colonisation des milieux adjacents.
- Les corridors ayant une fonction d'habitat, de conduit et de paysage : présence d'habitats, d'espèces de cohérence et de milieux permettant la circulation de la faune et de la flore.
- Les corridors ayant une fonction de conduit et de paysage : présence de milieux permettant la circulation des d'espèces de cohérence présentes dans des réservoirs de biodiversité ou d'autres corridors.
- Les corridors ayant une fonction de paysage : ces corridors s'apparentent à des espaces ne présentant pas une perméabilité suffisante à la libre circulation des espèces de cohérence mais jouant un rôle paysager localement important.

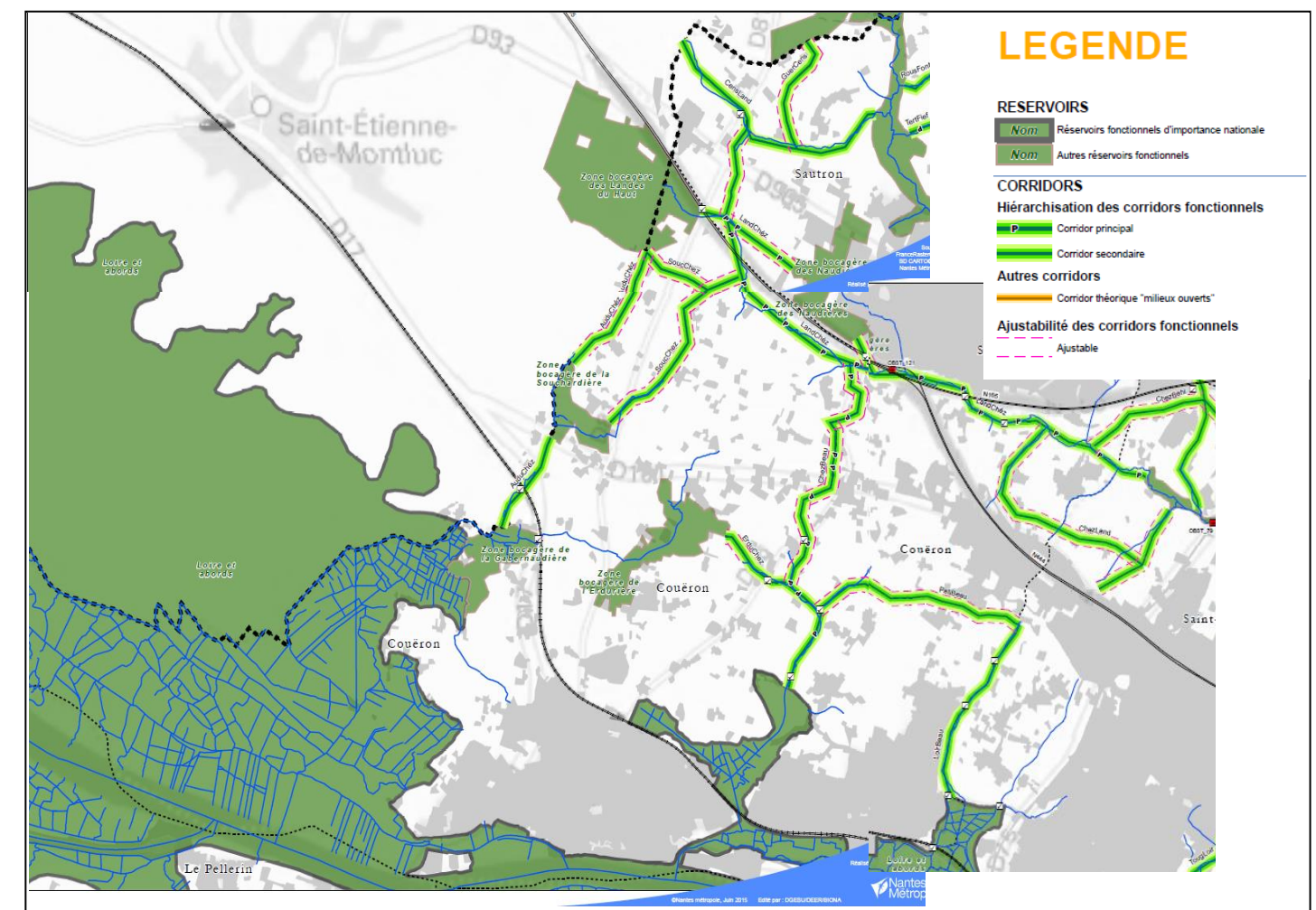
Sur la commune de Couëron cette cartographie identifie :

- Les marais et le lac de Beaulieu, ainsi que des secteurs bocagers denses et humides (zones de la Gabernaudoire, de la Soucardière, de l'Erdurière, des Landes du Haut), en tant que réservoirs de biodiversité.
- Des corridors fonctionnels, s'appuyant sur les cours d'eau et la trame bocagère, de façon à relier les réservoirs de biodiversité, communaux et intercommunaux entre eux.

TRAME VERTE ET BLEUE DEFINIE PAR LE PLUm



TRAME VERTE ET BLEUE DU PLUm AU NIVEAU DE COUËRON



Au-delà de la définition de la trame verte et bleue, le relevé de la trame bocagère et des zones humides dans le cadre du PLUm, a permis de définir les éléments à protéger :

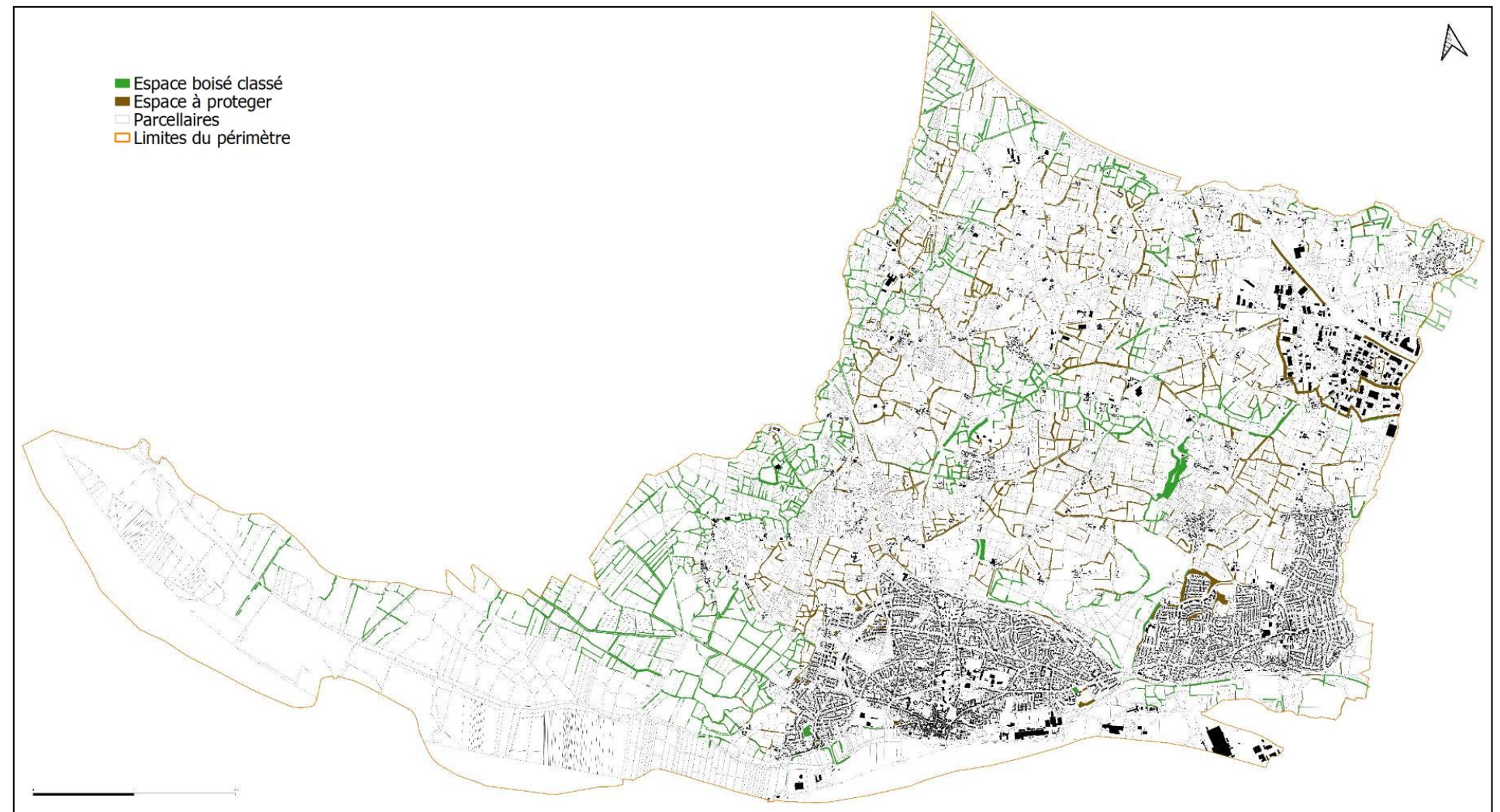
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Espace paysager à protéger hors zones humides (haies, boisements, ensembles paysagers)
- Espace paysager à protéger Zones humides

Ces éléments sont reportés sur le plan annexe :
Eléments d'aménagement du territoire

Ces éléments seront pris en compte dans la définition de la trame bocagère à préserver dans le cadre de l'aménagement foncier, traduite au travers du schéma directeur de l'environnement (protection de l'existant et reconstitution de haies).

Néanmoins, une étude bocagère précise a été réalisée dans le cadre de cette étude, permettant de prendre en compte l'ensemble des critères pertinents au regard de cette procédure, de manière à conserver absolument les haies de la trame bocagère à enjeux, principalement sur les critères hydrauliques, biologiques et de corridors écologiques (se référer au volet environnement de l'étude).

ELEMENTS DE LA TRAME BOCAGERE A PROTEGER DEFINIS PAR LE PLUm A COUËRON



2.4 – OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de cette étude, une cartographie de l'usage des sols a été réalisée sur la base de relevés de terrain (*plan annexe : Etat initial de l'environnement : Occupation du sol - Habitats*). Celle-ci distingue :

- Les surfaces bâties avec leurs parcelles associées.
Comme précisé précédemment elles couvrent une surface totale d'environ 300 ha.
- Les surfaces agricoles ou gérées comme telles
Les surfaces agricoles dominant à l'échelle du périmètre d'étude, portant sur l'espace rural de la commune, et représentent une surface totale de 2 741 ha.
En raison de la présence de marais, les surfaces agricoles sont occupées pour une grande partie par des prairies, qui couvrent une surface totale de 1 531 ha (RPG), dont :
 - 1 068 ha en marais
 - 463 ha hors marais.
- Les surfaces boisées.
Les surfaces boisées, très peu importantes sur le périmètre, couvrent une surface totale de 207 ha, représentées par quelques boisements épars.
- Les surfaces à usage non agricole.
Ces surfaces correspondent aux jardins, terrains d'agrément, vergers, zones de dépôts, qui représentent une surface totale de 36 ha.
- Les surfaces sans usage ou à l'abandon.
Ces surfaces correspondent aux friches qui se sont développées sur des secteurs de déprise agricole, autour des zones urbaines, mais aussi aux roselières et cariçaies qui se développent au niveau des marais. Celles-ci représentent une surface totale importante de 200 ha.
- Les surfaces en eau.
Ces surfaces correspondent aux plans d'eau. Le lac de Beaulieu à lui seul couvre une surface d'un peu plus de 18 ha et les étangs et mares sont très nombreux sur la commune, ce qui fait que la surface en eau représente une surface totale de 35 ha.

Ainsi on peut retenir que la commune présente :

- Des secteurs urbains et péri-urbains importants, autour desquels se développent des friches
- Une activité agricole qui demeure importante en particulier sur le plateau bocager, avec des parcelles de cultures et des parcelles de prairies.
- Une zone importante de marais : marais d'Audubon, marais de Beaulieu, marais de la Patissière
- Peu de surfaces boisées.

En dehors de ces différents types d'occupation du sol et des voies de desserte (chapitre suivant), il convient de mentionner les équipements particuliers suivants sur le périmètre d'étude :

- Le cimetière paysager de l'Epine (intégré dans les surfaces bâties).
- La voie ferrée (ligne Nantes-Saint-Nazaire / Vannes), qui traverse la commune du Sud-Est, en limite de l'agglomération, vers le Nord-Ouest en longeant la M17 vers Saint-Etienne-de-Montluc, sur un linéaire d'environ 7,8 km.

Le centre d'enfouissement, au lieu-dit les Daudières, d'une surface d'environ 15 ha est exclu du périmètre d'étude.

REPARTITION DES TYPES D'OCCUPATION DU SOL

Types d'occupation du sol	Surface
Surfaces bâties	301 ha
Surfaces agricoles ou gérées comme telles	2 741ha
<i>Dont Prairies (RPG)</i>	<i>1 531ha</i>
Surfaces boisées	207 ha
Surfaces à usage non agricole : jardins, terrains d'agrément, zones de dépôts, vergers	36 ha
Surfaces sans usage : friches, roselières, cariçaies	200 ha
Surfaces en eau (plan d'eau)	35 ha
Surface cadastrale du périmètre d'étude	3 520 ha
Surface des marais, dominés par des prairies et roselières	1 404 ha



Zone de marais avec des prairies



Zone de bocage avec des cultures et des prairies

2.5 – VOIES DE DESSERTE

2.5.1 - Voies principales

Depuis Nantes, la commune de Couëron est principalement desservie par :

- La RN 444 qui traverse la commune au Nord-Est et constitue la voie de liaison entre le périphérique nantais et la RN 165 en direction de Vannes, qui longe la commune au Nord.
- La M107 (route métropolitaine), qui longe la Loire et dessert l'agglomération depuis le pont de Cheviré.

La commune est également traversée par d'autres routes métropolitaines secondaires permettant les liaisons intercommunales :

- M 17, en direction de Saint-Etienne-de-Montluc
- M 101, au Nord, voie de liaison RN 444 (Saint-Herblain) / M 17
- M 81, à l'Ouest, voie de liaison Couëron / Vigneux-de-Bretagne
- M 26, au centre, voie de liaison Couëron / Sautron
- M 91, au Sud, voie qui rejoint le point de traversée de la Loire (bac) vers Le Pellerin.

Le réseau de routes nationales représente un linéaire de 8 200 ml sur le périmètre d'étude et le réseau de routes métropolitaines (anciennes route départementales) 24 300 ml

2.5.2 - Voies secondaires goudronnées

Compte tenu de la dispersion de l'habitat, le réseau de voies goudronnées de desserte des lieux-dits est très important sur le périmètre d'étude. Elles forment en majorité un réseau continu et en interconnexion, sauf au niveau des marais.

Ce réseau se compose en majorité de voies communales, devenues métropolitaines, qui représentent un linéaire de 66 700 ml. Seuls 490 ml de voies goudronnées sont privés.

2.5.3 - Chemins de desserte des parcelles

Ces chemins, qui permettent la desserte des parcelles, depuis les voies goudronnées ou les lieux-dits, se composent principalement des chemins ruraux. Cependant, dans ce réseau de 98 900 ml il convient de distinguer :

- Les chemins ruraux fonctionnels, praticables, qui assurent généralement des liaisons de voies à voies goudronnées : 29 400 ml.
- Les chemins ruraux peu praticables, car étroits ou en plus ou moins bon état : 20 700 ml.
- Les chemins ruraux bouchés, en friches ou boisés : 18 300 ml.
- Les chemins ruraux remis en état de culture par les exploitants agricoles, afin de se constituer des ilots plus grands et de meilleure configuration, mais dont le foncier est toujours propriété de la commune : 5 900 ml.

Parmi tous ces chemins on compte 3 210 ml de chemins creux en majorité non praticables et bouchés.

En complément de ce réseau de chemins ruraux, et compte tenu du morcellement de la propriété, il existe de nombreux chemins ou passages privés, soit 24 600 ml. Dans le marais il n'existe pratiquement pas de chemins, les droits de passage sont d'usage.

Cette situation laisse supposer une remise à jour importante du réseau de desserte dans le cadre de l'aménagement foncier.

Les chemins bouchés constituent cependant des "niches écologiques" qu'il convient de préserver, mais les chemins supprimés constituent des surfaces d'apport pour la commune, qui pourront être replacées ailleurs pour la création de nouveaux chemins ou des aménagements communaux.

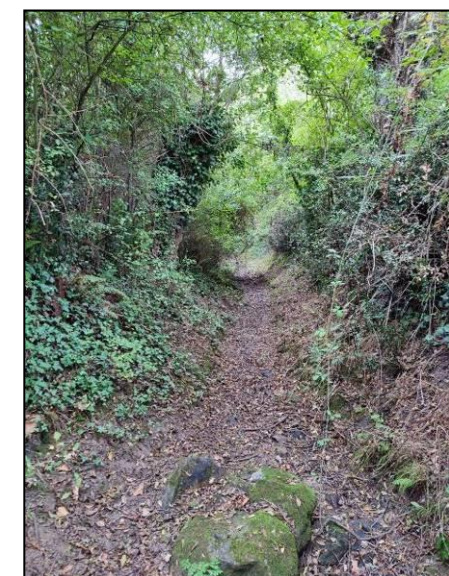
La configuration du réseau de desserte, associée à un morcellement des structures foncières laisse présumer la réalisation d'un aménagement foncier associé à des travaux de voirie importants, qui doivent néanmoins tenir compte des enjeux environnementaux.



Voie goudronnée secondaire

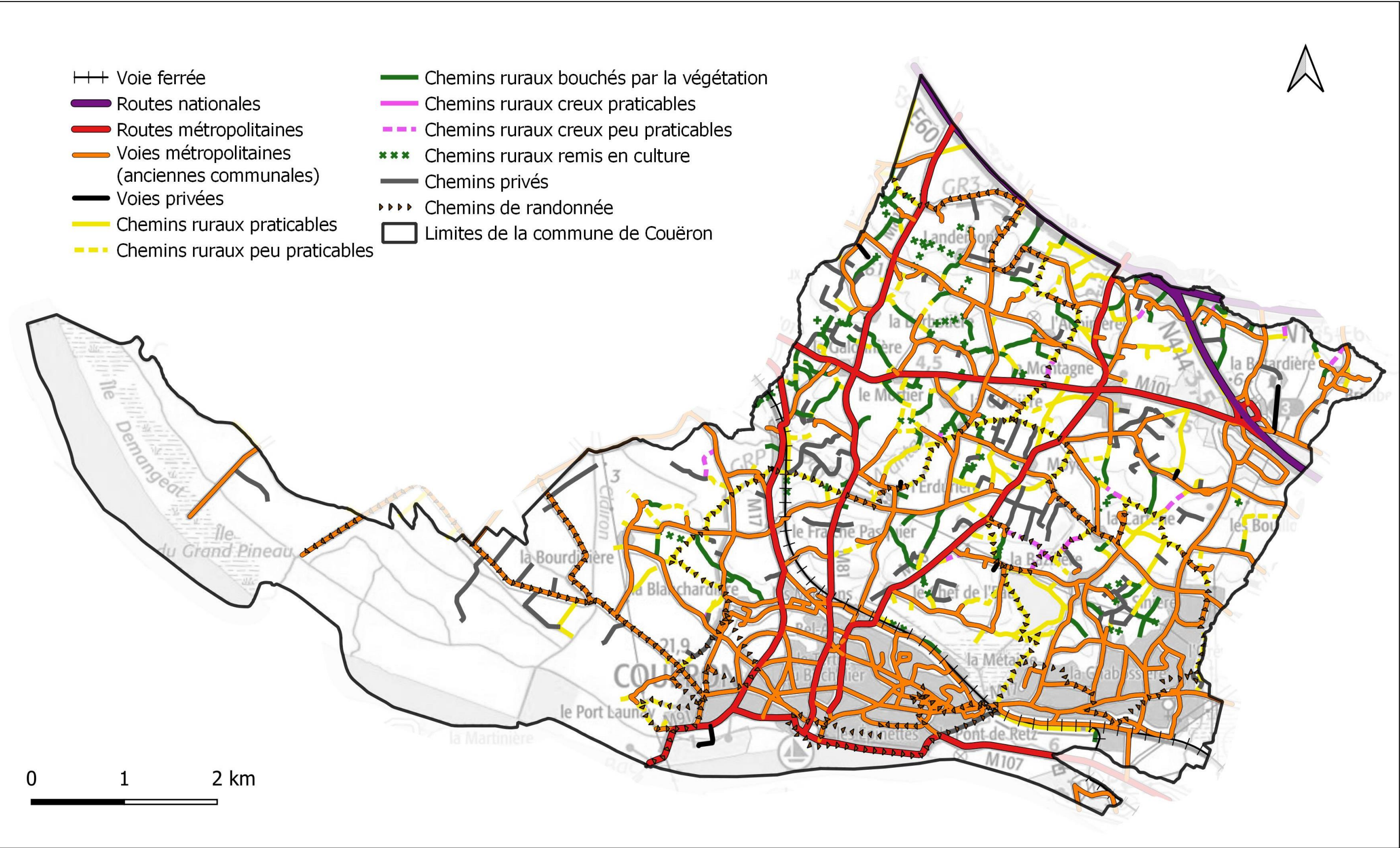


Chemin praticable



Chemin non praticable car étroit

PLAN DES VOIRIES



2.6 – PATRIMOINE – TOURISME ET LOISIRS

2.6.1 – Patrimoine historique

La commune de Couëron offre un riche patrimoine historique et industriel, en lien avec sa situation sur les rives de la Loire et à proximité de Nantes. Son développement remonte au Moyen-Age et la commune connaît un essor économique dès les 17^{ème} et 18^{ème} siècles lié à l'activité portuaire (avant-port) et industrielle (verrière, fonderie de plomb).

◆ Monuments historiques protégés

La commune de Couëron comporte un seul immeuble protégé au titre des Monuments Historiques, mais est concernée par le périmètre de protection de deux Monuments Historiques :

- La Tour à Plomb (Couëron) : tour du 4^{ème} quart du 19^{ème} siècle classé par arrêté du 11 février 1993.
- Le manoir de la Pâclais (Saint-Herblain) : inscrit par arrêté du 20 mai 1949.

Définition – Contexte réglementaire

La protection au titre des monuments historiques n'est pas un label mais une servitude d'utilité publique fondée sur l'intérêt patrimonial d'un bien (périmètre de protection) dont la gestion et la définition relèvent de la compétence des services départementaux de l'architecture et du patrimoine.

◆ Site classé

La commune est concernée par le site classé : "L'Estuaire de la Loire" (44 SC 53).
Ce site classé concerne les marais de bords de Loire, sur une surface de 6 765 ha, entre Donges et Couëron.

Définition – Contexte réglementaire

Attachée à la protection des paysages, la politique des sites, vise à préserver des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national, et dont la conservation ou la préservation présente un intérêt général au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. L'objectif est de conserver les caractéristiques du site, l'esprit des lieux, et de les préserver de toutes atteintes graves.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.

◆ Sites archéologiques

Le PLUm ne fait état de la présence d'aucune entité archéologique et aucune zone de présomption de prescription archéologique sur la commune de Couëron.

◆ Autres éléments du patrimoine

Le périmètre d'étude recèle par ailleurs de nombreux monuments ou site d'intérêt :

- Bâtiments de qualité au sein des zones bâties
- Châteaux – manoir entourés de parcs : château de Beaulieu en lien avec le lac, domaine de Landemont (plus de 160 hectares), château de Bougon, château des Daudières.
- Chapelles / Calvaires : Saint-Blais, la Galonnière, l'Erdurière, la Portaizerie, la Croix de Bauche, l'Epine, le Mortier.
- Ouvrages ou pont, surtout au niveau des étiers et fossés de marais.

Tous les éléments de patrimoine sont reportés sur le plan annexe : *Eléments d'aménagement du territoire*.



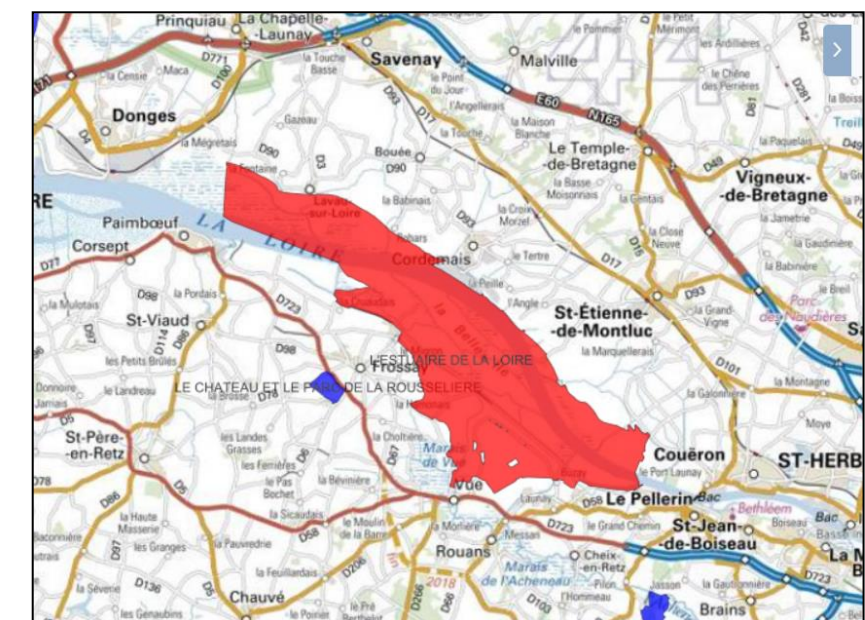
Tour à plomb



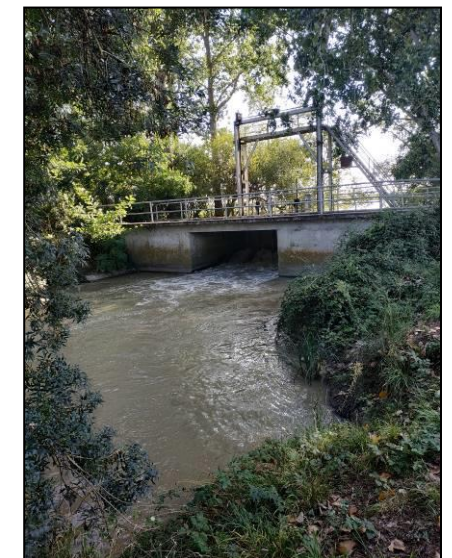
La chapelle de Beaulieu

Source : ville de Couëron.fr

PERIMETRE DU SITE CLASSE "ESTUAIRE DE LA LOIRE"



Calvaire près de la Galonnière



Ecluse de l'étier de la Musse

2.6.2 – Développement touristique et de loisirs - Randonnée

La commune de Couëron offre un patrimoine culturel, naturel et paysager propice au développement des activités de tourisme et de loisirs : Tour à plomb, bains-douches, maison Audubon, marais, bords de Loire, lac de Beaulieu, bocage de qualité. Elle offre aussi :

- Des équipements culturels : salle de spectacle (Magasin à Huile), médiathèque, théâtre....
- Des espaces de loisirs : base de loisirs du lac de Beaulieu (promenade, pêche), centre de l'Erdurière.

De nombreux circuits de randonnée sont balisés sur la commune de Couëron :

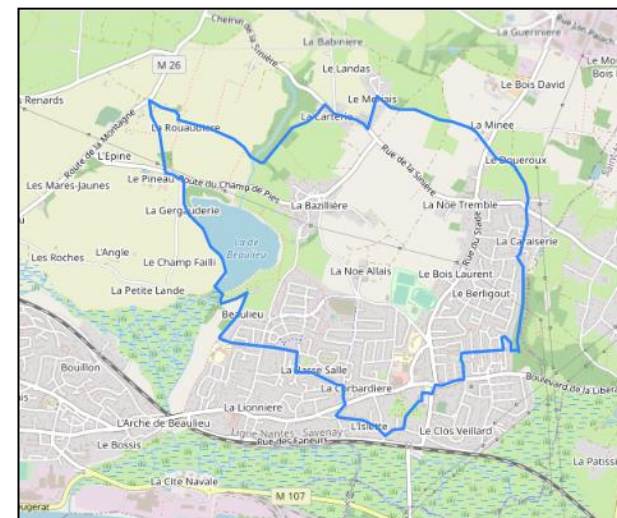
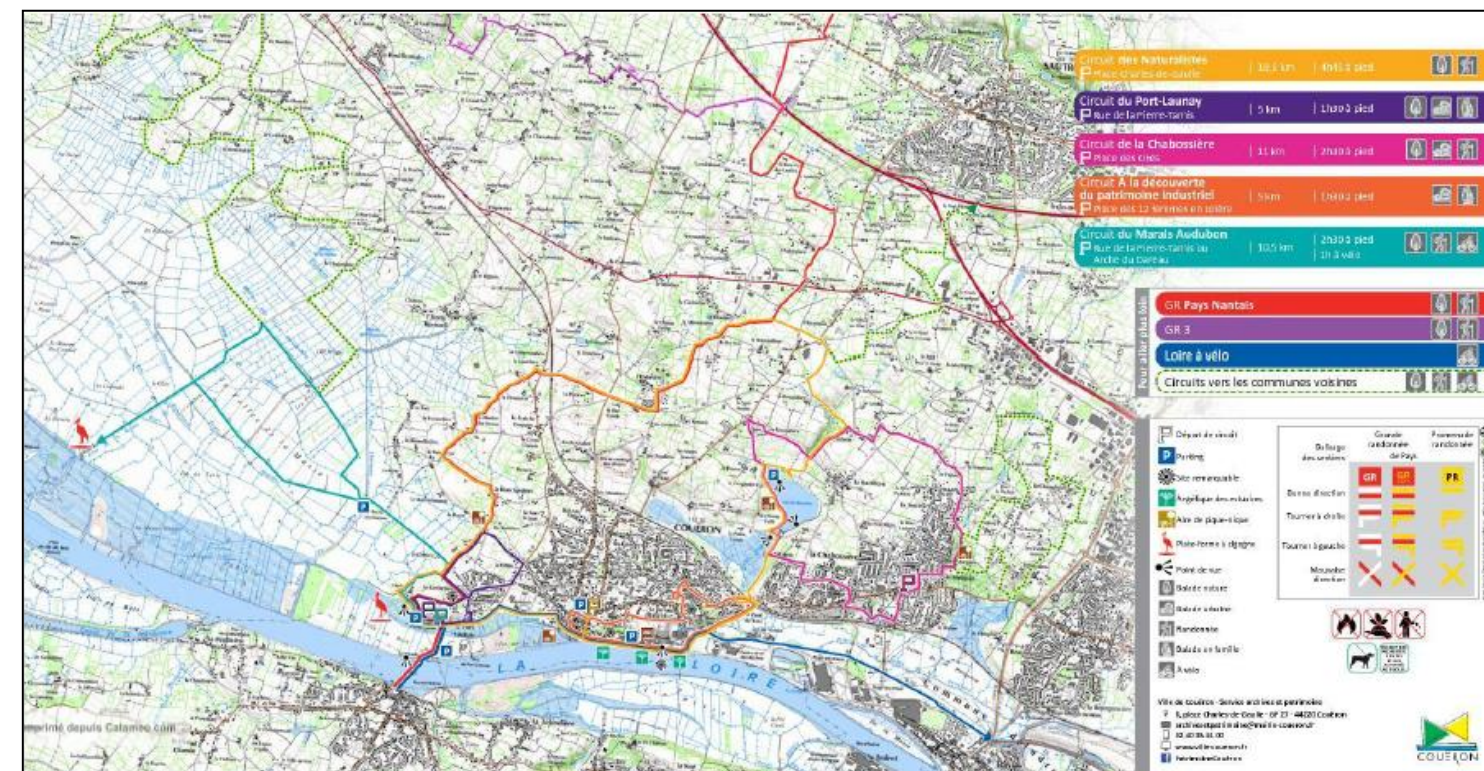
- Circuit des naturalistes (18,5 km)
- Circuit de la Chabossière (11 km)
- Circuit du Marais Audubon (10,5 km)
- Circuit à la découverte du patrimoine industriel (5 km) (hors périmètre d'étude).
- Circuit de Port Launay (5 km) (hors périmètre d'étude)

La commune est également traversée par des liaisons intercommunales :

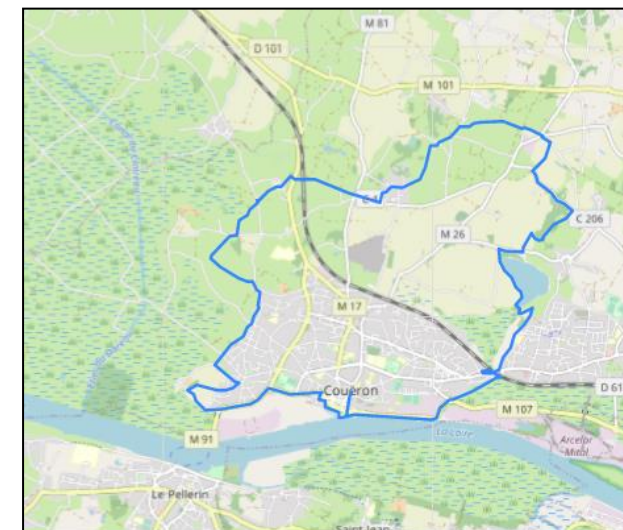
- GR 3, qui traverse la commune à l'extrême nord-ouest
- GR du Pays Nantais
- Circuits de liaisons vers les communes voisines
- Loire à vélo

Ces circuits sont reportés sur le plan annexe : *Eléments d'aménagement du territoire.*

PLAN DES CIRCUITS DE RANDONNEE DE COUËRON



Circuit de la Chabossière



Circuit des Naturalistes



Circuit du Marais Audubon

2.7 – PAYSAGE

En référence à l'atlas des paysages de la région des Pays de la Loire, la commune se situe à l'interface de trois unités paysagères :

- "L'agglomération nantaise", au caractère fluvial avec des ambiances parfois océaniques, et où l'urbanisation s'est développée sur des anneaux viaires successifs (boulevards de ceinture puis périphérique) en intégrant progressivement les bourgs périphériques. Cette urbanisation s'intercale entre les vallons affluents de la Loire qui conservent un caractère semi-naturel. On y retrouve en marge des lambeaux d'agriculture péri-urbaine, avec des espaces maraichers en expansion et des espaces bocagers résiduels ou à l'abandon.
- "La Loire estuarienne", qui se distingue des autres paysages ligériens par l'influence océanique et offre un contraste entre de vastes espaces agro-naturels inondables et des paysages industriels et urbains du pôle Nantes/Saint Nazaire. Les bourgs insulaires ou implantés en pied de coteau présentent presque tous des façades portuaires fluviales. Ce territoire garde aujourd'hui des espaces naturels exceptionnels formant des cordons de prairies inondables pâturées. A l'approche de Nantes, se paysage devient marqué par une urbanisation plus forte, comme sur la partie Est de Couëron.
- "Le bocage du Sillon de Bretagne", qui correspond à un plateau bocager, légèrement incliné vers le nord-est où l'eau a sculpté de petits vallons fermés et aux influences rurales et au réseau bocager encore dense. La maille bocagère se modifie, notamment lorsqu'elle est entremêlée dans la trame urbaine qui suit les axes de circulation, ou les zones d'activités. Les pylônes électriques qui convergent vers la centrale de Cordemais ou les éoliennes sont des repères visuels marquants.

La commune de Couëron offre en conséquence un paysage particulier et contrasté, en premier lieu marqué par la Loire et ses marais, mais aussi par le développement de l'urbanisation, en arrière desquels se développe un plateau agricole au bocage particulièrement dense.

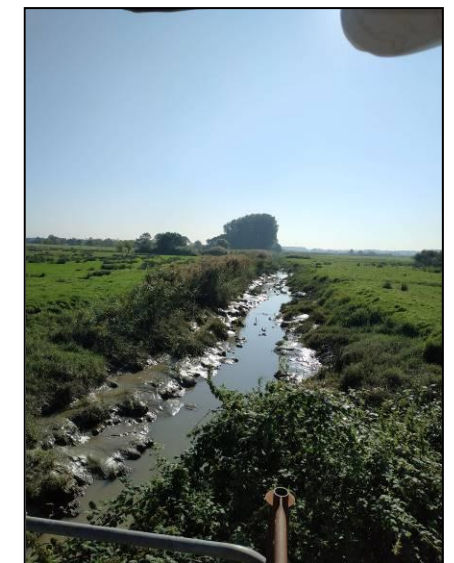
La vallée de la Loire s'accompagne de tout un ensemble naturel de terres reliées au fleuve : le marais Audubon à l'ouest, l'étier de Beaulieu qui passe au nord du centre-ville et crée une deuxième zone humide autour du lac de Beaulieu, la vallée de la Pâtissière à l'Est du territoire. La vallée de la Loire se compose d'importantes surfaces de prairies naturelles inondables sillonnées de canaux et d'étiers, de vasières et de roselières.

La vallée est fortement marquée par la présence urbaine et industrielle, depuis le Port Launay jusqu'aux limites de Saint-Herblain.

Le marais Audubon, aménagé au XIXe siècle, est caractérisé par un paysage homogène assez ouvert, constitué notamment de prairies inondées, découpées et orientées par les étiers bordés ou non de frênes émondés et de saules. Au sein du marais Audubon, se sont construits quelques hangars destinés à l'activité de construction, réparation de chalutiers en bois, près de l'écluse du Dareau.

Le Lac et l'étier de Beaulieu représentent une zone marécageuse constituée de prairies inondables, de roselières variées, de cariçaies et d'un lac artificiel. Ils offrent un cadre paysager de grande qualité grâce à la diversité des espaces naturels qui le composent et des vues, c'est à ce titre que la commune y a développé des espaces de loisirs, de plein air. Au Sud-Est du lac, se situe la Métairie et le château de Beaulieu contribuant à l'intérêt paysager et patrimonial du site.

Le plateau agricole présente un paysage de bocage plus ou moins serré constitué d'un maillage de haies denses et souvent arborées (chêne, châtaignier).



Paysages plus ou moins ouverts des secteurs de marais



Lac de Beaulieu

Le bocage de la commune, dans l'ensemble très dense, évolue cependant selon les endroits en fonction :

- Des marquages créés par l'urbanisation (franges urbaines et pourtours de villages) ou la présence d'une agriculture restée dynamique (espaces plus ouverts) ou en voie de disparition (friches, boisements en voie de développement).

- De la présence de vallées ou de milieux humides, dominées par des prairies naturelles, avec la présence de quelques friches et petits boisements et une densité végétale plus importante.

La vallée de la Chézine marque la limite communale Nord avec Sautron, mais reste très discrète en bordure de la RN 165. Les vallées forment des paysages souvent fermés par les peupliers, une ripisylve dense et/ou des espaces boisements.

- De la topographie qui lorsqu'elle devient plus marquée peut favoriser des vues plus étendues, comme depuis la butte de la Marsillère.

- De la présence de bâti, plus ou moins notable ou intégré dans son environnement.

L'implantation des lieux-dits, plutôt sur les hauteurs, les rendent plus exposés dans le paysage, mais ils restent dans l'ensemble bien intégrés à leur environnement en raison de la densité bocagère qui les entoure. Les châteaux présents en milieu rural, avec leurs parcs et des arbres remarquables, constituent un élément identitaire.

Le paysage est également enrichi par un réseau de mares et d'étangs très important et la présence d'anciens chemins de qualité contribuant à la découverte du paysage.

La présence de haies arborées limite souvent les vues depuis les voies qui sillonnent la commune.

Les ouvertures paysagères se créent à la faveur de la topographie (buttes) ou des espaces agricoles au bocage moins dense (*se référer au volet environnement*), où souvent les lignes à haute tension deviennent visuellement très présentes.

Le paysage des secteurs avec des friches devient plus confus et moins lisible, avec notamment la présence de différents usages des sols (caravanes, dépôts, jardinage...), en particulier sur la partie Nord-Est du périmètre.

Des repères paysagers se démarquent par endroits, en raison de leur hauteur, comme :

- La tour à plomb, depuis les rives de la Loire
- Le clocher de l'église de Couëron
- Le château d'eau du Bois David.



Des vues souvent fermées depuis les voies mais avec quelques ouvertures sur le bocage



Des chemins de qualité



Des vues plus étendues depuis les points hauts, sur le bocage environnant



Un bâti souvent bien intégré à son environnement



Une forte présence des lignes HT sur les espaces ouverts



Vue sur le clocher de l'église depuis le marais de Port Launay

2.8 – SERVITUDES - RISQUES

2.8.1 - Servitudes d'utilité publique

Source : Porter à connaissance des services de l'Etat – Documents du PLUm

La commune de Couëron, au niveau du périmètre d'étude, est concernée par les servitudes suivantes :

- A4 : relative à l'entretien des cours d'eau.
- A5 : pour l'établissement de canalisations d'eau ou d'assainissement.
- EL11 : interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération (bordures RN165 et 444).
- I4 : lignes électriques aériennes.
- PT12 : protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.
- I.3 : canalisations de transport de gaz.
- PT3 : réseaux de télécommunication.
- AR5 : ouvrages militaires.
- AC1 : protection de monuments historiques
- Int1 : cimetières
- PM1 : Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles
- T1 : chemin de fer.

Ces servitudes auront peu d'interférence avec la procédure d'aménagement foncier, hormis par rapport aux travaux connexes qui pourraient être réalisés, sur les périmètres de protection.

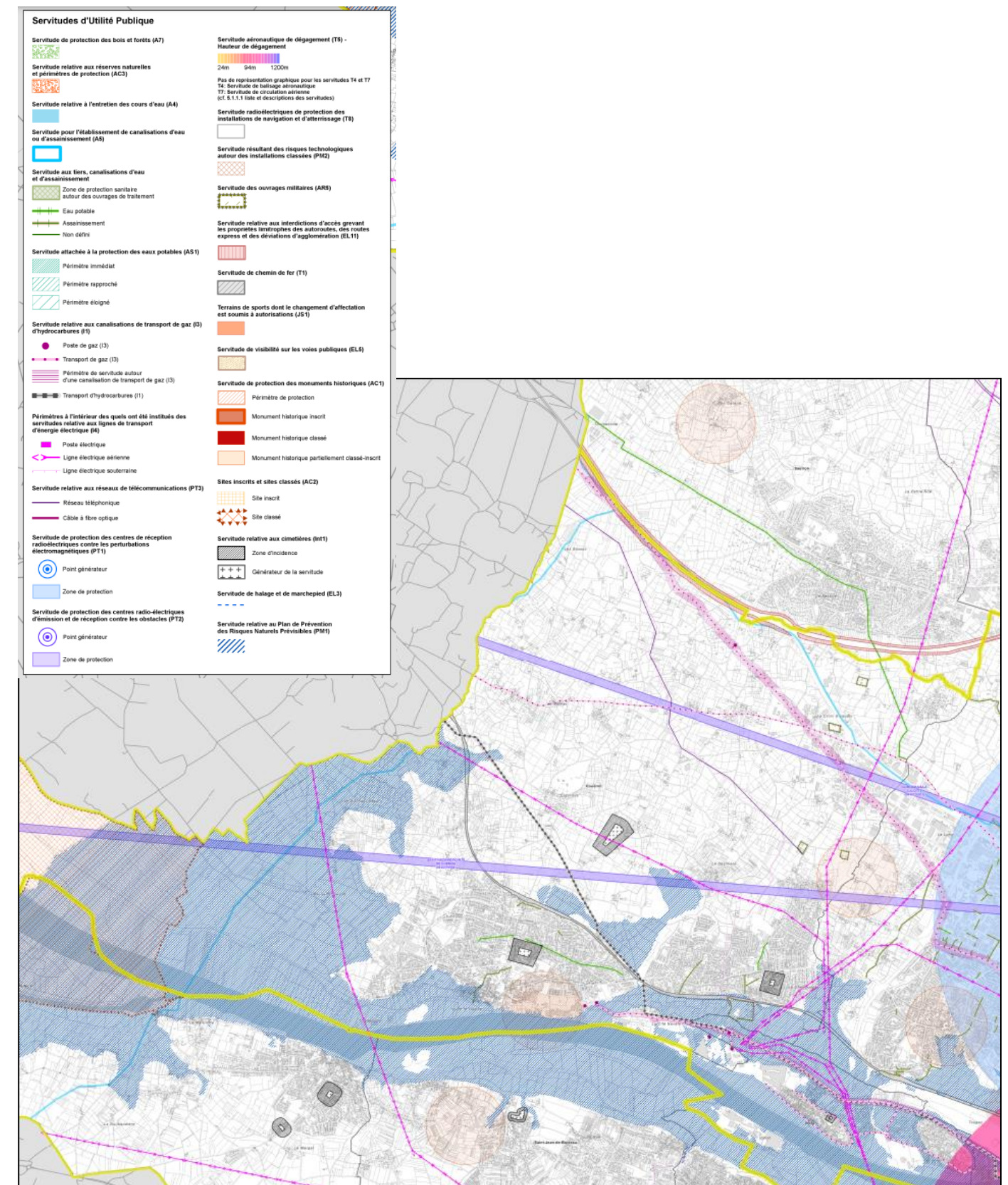
2.8.2 – Risques naturels et technologiques

Source : Porter à connaissance des services de l'Etat – Site Géorisques

La commune de Couëron est concernée par les divers risques naturels et technologiques suivants :

- Risque inondations :
La commune est soumise au Plan de prévention des risques inondations (PPRI) de la Loire aval dans l'agglomération nantaise, approuvé par arrêté du 31 mars 2014. Ce risque est inscrit au PLUm en tant que servitude.
La commune est aussi concernée par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) de l'Estuaire de la Loire. Contrairement aux PPRI, les AZI ont uniquement une vocation informative.
- Phénomènes météorologiques
- Risque de Transport de Matières dangereuses par canalisation.
La commune est traversée par des canalisations de gaz.
- Risque de sismicité : niveau 3 modéré.
- Risque retrait – gonflement de l'argile : aléa faible sur l'ensemble du périmètre d'étude.
- Risque Radon : potentiel fort

PLAN DES SERVITUDES SUR LA COMMUNE DE COUËRON



Source : Plan des servitudes du PLUm, sur la commune de Couëron

2.9 – SYNTHÈSE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

2.9.1 – Enjeux liés à l'habitat, les activités et l'urbanisme

⇒ Etat des lieux

- La commune de Couëron se situe sur les rives de la Loire à l'Ouest de Nantes, en limite des agglomérations de Saint-Herblain, à l'Est, et de Sautron, au Nord. Elle dépend du territoire de Nantes Métropole.
- La commune de Couëron compte une population d'environ 22 000 habitants qui, à l'image de la population de l'agglomération nantaise, bénéficie d'une croissance démographique et économique importante.
- La commune de Couëron se caractérise par un habitat dispersé qui se compose de :
 - Une agglomération, dont le centre est établi sur le bord de la Loire et zones importantes d'extension urbaine (habitats et zones d'activités), exclues du périmètre d'étude.
 - De très nombreux écarts.Au total, les zones agglomérées exclues du périmètre d'étude représentent une surface d'environ 880 ha et les zones bâties (y compris dépendances, jardins, terrains d'agrément associés), comprises dans le périmètre d'étude représentent une surface totale d'environ 300 ha.
- Les documents de planification applicables sur la commune sont :
 - La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de La Loire.
 - Le SCoT du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire, approuvé le 19 décembre 2016.
 - le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) de Nantes Métropole, adopté par le Conseil métropolitain le 5 avril 2019.
- Dans la continuité de la Trame Verte et Bleue définie par le SRCE de la région Pays de la Loire et le SCoT du pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire, le PLUm a identifié les réservoirs de biodiversité et les trames vertes à une échelle plus précise, ceci sur la base d'un relevé des zones humides et de la trame bocagère. Sur la commune de Couëron cette cartographie identifie :
 - Les marais et le lac de Beaulieu, ainsi que des secteurs bocagers denses et humides (zones de la Gabernaudoire, de la Souchardière, de l'Erdurière, des Landes du Haut), en tant que réservoirs de biodiversité.
 - Des corridors fonctionnels, s'appuyant sur les cours d'eau et la trame bocagère, de façon à relier les réservoirs de biodiversité, communaux et intercommunaux entre eux.
- Au-delà de la définition de la trame verte et bleue, le relevé de la trame bocagère et des zones humides dans le cadre du PLUm, a permis de définir les éléments à protéger :
 - Espace Boisé Classé (EBC)
 - Espace paysager à protéger hors zones humides (haies, boisements, ensembles paysagers)
 - Espace paysager à protéger Zones humides

⇒ Enjeux vis-à-vis d'un aménagement foncier

- Les données du PLUm sont à prendre en compte dans la définition de la trame bocagère à préserver dans le cadre de l'aménagement foncier, traduite au travers du schéma directeur de l'environnement (protection de l'existant et reconstitution de haies).
- L'aménagement foncier doit être établi dans le respect des objectifs des documents de planification et peut contribuer à la mise en place d'aménagements allant dans le sens de l'atteinte de leurs objectifs, par exemple :
 - La protection des espaces agricoles et naturels,
 - La préservation et la restauration des corridors écologiques
 - La création de réseau de voiries complémentaires
 - Le développement d'itinéraires piétons et vélos.

2.9.2 – Enjeux liés à l'occupation du sol

⇒ Etat des lieux

- Une cartographie de l'usage des sols a été réalisée sur la base de relevés de terrain (*plan annexe : Etat initial de l'environnement : Occupation du sol - Habitats*), qui distingue :
 - Les surfaces bâties : 300 ha
 - Les surfaces agricoles ou gérées comme telles : 2 741 ha, dont 1 531 ha de prairies (RPG).
 - Les surfaces boisées : 207 ha
 - Les surfaces à usage non agricole (jardins, terrains d'agrément, vergers, zones de dépôts) : 36 ha
 - Les surfaces sans usage ou à l'abandon (friches, roselières, cariçaies) : 200 ha.
 - Les surfaces en eau (lac de Beaulieu, étangs et mares) : 35 ha
- Ainsi on peut retenir que la commune présente :
 - Des secteurs urbains et péri-urbains importants, autour desquels se développent des friches
 - Une activité agricole qui demeure importante en particulier sur le plateau bocager, avec des parcelles de cultures et des parcelles de prairies.
 - Une zone importante de marais : marais d'Audubon, marais de Beaulieu, marais de la Patissière
 - Peu de surfaces boisées.

⇒ Enjeux vis-à-vis d'un aménagement foncier

- L'aménagement foncier doit prendre en compte tous les types d'occupation du sol, qu'ils soient agricoles ou non agricoles.

2.9.3 – Enjeux liés à la desserte

⇒ Etat des lieux

- Depuis Nantes, la commune de Couëron est principalement desservie par la RN 444 (voie de liaison entre le périphérique nantais et la RN 165 en direction de Vannes) et la M107 qui longe la Loire. La commune est également traversée par d'autres routes métropolitaines permettant les liaisons intercommunales : M 17, M 101, M 81, M 26, M 91.
- Le réseau de routes nationales représente un linéaire de 8 200 ml sur le périmètre d'étude et le réseau de routes métropolitaines (anciennes route départementales) 24 300 ml
- Compte tenu de la dispersion de l'habitat, le réseau de voies goudronnées de desserte des lieux-dits est très important :
 - Voies communales, devenues métropolitaines : 66 700 ml
 - Voies privées : 490 ml.
- Le réseau de chemins ruraux, très important, représente 98 900 ml dont :
 - 29 400 ml de chemins ruraux fonctionnels, praticables, qui assurent généralement des liaisons de voies à voies goudronnées.
 - 20 700 ml de chemins ruraux peu praticables, car étroits ou en plus ou moins bon état.
 - 18 300 ml de chemins ruraux bouchés, en friches ou boisés.
 - 5 900 ml de chemins ruraux remis en état de culture par les exploitants agricoles, mais dont le foncier est toujours propriété de la commune.Parmi tous ces chemins, on compte 3 210 ml de chemins creux en majorité non praticables et bouchés.
- Compte tenu du morcellement de la propriété, il existe de nombreux chemins ou passages privés : 24 600 ml.
- Dans le marais il n'existe pratiquement pas de chemins, les droits de passage sont d'usage.

⇒ Enjeux vis-à-vis d'un aménagement foncier

- La configuration du réseau de desserte, associée à un morcellement des structures foncières, laisse supposer une remise à jour importante du réseau de desserte dans le cadre de l'aménagement foncier.
- Les travaux de voirie envisagés devront néanmoins tenir compte des enjeux environnementaux.
- L'aménagement peut contribuer à compléter le réseau : désenclavement de parcelles, continuité des voies à vocation agricole ou de randonnée.

2.9.4 – Enjeux liés au patrimoine et aux activités de loisirs

⇒ Etat des lieux :

- Le périmètre d'étude est concerné par le périmètre de protection de deux immeubles protégés au titre des Monuments Historiques : la Tour à Plomb (Couëron), le manoir de la Pâclais (Saint-Herblain).
- La commune est concernée par un site classé : "L'Estuaire de la Loire" (44 SC 53).
- Le PLUm ne fait état de la présence d'aucune entité archéologique et aucune zone de présomption de prescription archéologique sur la commune de Couëron.
- Le périmètre d'étude recèle par ailleurs quelques monuments ou sites d'intérêt : bâtiments de qualité au sein du bâti, château, chapelles et calvaires.
- La commune de Couëron offre un patrimoine culturel, naturel et paysager propice au développement d'activités de tourisme et de loisirs.
- De nombreux circuits de randonnée sont balisés sur la commune de Couëron qui est aussi traversée par des liaisons intercommunales : GR3, GR du Pays Nantais, Loire à vélo.

⇒ Enjeux vis-à-vis d'un aménagement foncier :

- L'aménagement foncier doit prendre en compte les dispositions applicables aux périmètres de protection des monuments historiques et doit intégrer la protection et la mise en valeur des éléments de patrimoine.
- L'aménagement foncier peut contribuer à valoriser le patrimoine et favoriser le développement touristique et de loisirs, par la mise en place de réserves foncières ou la création de liaisons de randonnée ou cyclables.

2.9.5 – Enjeux liés au paysage

⇒ Etat des lieux

- En référence à l'atlas des de la région des Pays de la Loire, la commune se situe à l'interface de trois unités paysagères : "L'agglomération nantaise", "La Loire estuarienne", "Le bocage du Sillon de Bretagne".
- La commune de Couëron offre en conséquence un paysage particulier et contrasté, en premier lieu marqué par la Loire et ses marais, mais aussi par le développement de l'urbanisation, en arrière desquels se développe un plateau agricole au bocage particulièrement dense
- Le bocage de la commune, dans l'ensemble très dense, évolue cependant selon les endroits en fonction :
 - Des marquages créés par l'urbanisation (franges urbaines et pourtours de villages) ou la présence d'une agriculture restée dynamique (espaces plus ouverts) ou en voie de disparition (friches, boisements en voie de développement).
 - De la présence de vallées ou de milieux humides.
 - De la topographie qui lorsqu'elle devient plus marquée peut favoriser des vues plus étendues.
 - De la présence de bâti, plus ou moins notable ou intégré dans son environnement.

⇒ Enjeux vis-à-vis d'un aménagement foncier

- La structure paysagère est à préserver, avec sa végétation et ses ouvertures.
- Le paysage peut être valorisé : appui des lignes de relief, accompagnement des voies, intégration des points noirs....

2.9.6 – Enjeux liés aux servitudes et aux risques

⇒ Etat des lieux

- La commune de Couëron, au niveau du périmètre d'étude, est concernée par de nombreuses servitudes.
- La commune de Couëron est concernée par les divers risques naturels et technologiques suivants : inondations (PPRI de la Loire aval dans l'agglomération nantaise), phénomènes météorologiques, transport de matières dangereuses, retrait – gonflement de l'argile (aléa faible), sismicité (niveau 3 modéré), radon (potentiel fort).

⇒ Enjeux vis-à-vis d'un aménagement foncier

- L'aménagement foncier doit prendre en compte les risques et ne doit pas contribuer à les accroître, en particulier les risques inondations.
- Les servitudes doivent être prises en compte dans le projet d'aménagement foncier, notamment les périmètres de protection de monuments historiques, sites classés, PPRI.

- 3 - Volet foncier et agricole

- 3.1 – ANALYSE FONCIERE
- 3.2 – ANALYSE AGRICOLE
- 3.3 – SYNTHESE DES ENJEUX FONCIERS ET AGRICOLES

Volet réalisé par le cabinet GEOUEST

3.1 – ANALYSE FONCIERE

3.1.1 – Méthode

L'étude foncière est réalisée sur une superficie cadastrale de **3519 ha 44 a 00 ca**, comprenant les zones Agricoles (A) et Naturelles (N) du PLUM Nantes Métropole approuvé le 5 avril 2019. Ont été exclues de l'étude les zones urbaines (U) et les zones d'urbanisation future (1 AU, 2 AU) du PLUM.

L'analyse de la propriété foncière a été réalisée à partir de la documentation cadastrale remise par le Conseil Départemental. Cette documentation comprend les données cartographiques et littérales de 2019.

3.1.2 – Caractéristiques de la propriété à l'échelle du périmètre d'étude

◆ Nombre de propriétés

Le nombre de comptes de propriété sur ce périmètre est de 2029 pour un nombre total de propriétaires de 4079.

On entend par "compte de propriété", une entité qui représente :

- 1 propriétaire pour un bien propre
- 2 propriétaires pour un bien de communauté
- X propriétaires pour un bien indivis
- X propriétaires pour un démembrement de propriété (Nue-propriété, Usufruit)
- 1 propriétaire pour une société (personne morale)

Ainsi un compte peut avoir plusieurs propriétaires, comme un propriétaire peut avoir plusieurs comptes de propriété (ex : bien propre, bien en commun avec le conjoint, bien en indivision avec frère, sœur, etc...).

En tenant compte de cette dernière remarque, pour les 4079 propriétaires, nous avons un nombre total d'ayants-droits de 3498.

La répartition des 2029 comptes de propriété est de :

- Comptes à un seul propriétaire : 852
- Comptes de communauté ou en indivision : 1177

On dénombre plus de comptes détenus en communauté ou en indivision que de compte ayant un seul propriétaire. Cependant, cette répartition est quasi à l'équilibre en surface entre les comptes ayant un seul propriétaire et des comptes ayant au moins deux propriétaires.

	Nombre de comptes	% de comptes	Surfaces	% des surfaces
1 seul propriétaire	852	41,99 %	1791 50 20	50,90 %
2 propriétaires ou plus	1177	58,01 %	1727 93 80	49,10 %

La superficie moyenne par compte de propriété est de 1 ha 73 a 45 ca.

PLAN DES PROPRIETES

COUERON (Loire-Atlantique)



◆ **Nombre et taille des parcelles cadastrales**

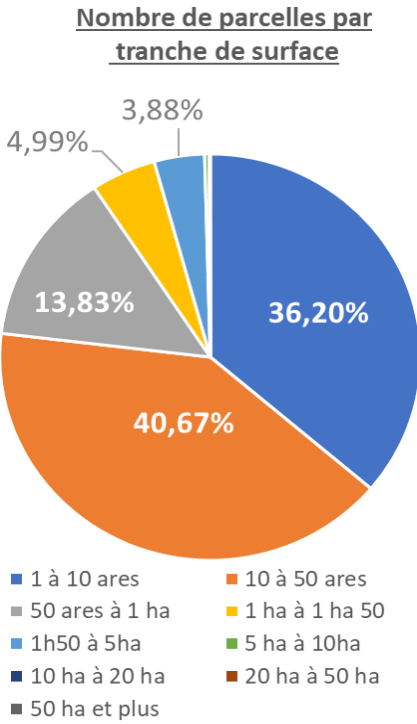
Le nombre de parcelles concernées par le périmètre d’étude est de 8567, ce qui représente une taille moyenne des parcelles cadastrales de 41 a 08 ca.

La plus petite parcelle fait 1 m².

La plus grande parcelle fait 57 ha 28 a 62 ca. Les plus grandes parcelles de plus de 10 ha appartiennent à des organismes publics (Syndicat des marais de St Etienne et Couëron, et la Commune de Couëron) et sont situées dans le marais Audubon.

On dénombre en moyenne 4 parcelles par compte. Les éléments relatifs aux comptes mono-parcellaires seront traités dans un paragraphe particulier, ci-après dans cette étude.

Surfaces	Nombre de parcelles	%
1 à 10 ares	3101	36,20 %
10 à 50 ares	3484	40,67 %
50 ares à 1 ha	1185	13,83 %
1 ha à 1 ha 50	427	4,99 %
1 ha 50 à 5 ha	332	3,88 %
5 ha à 10 ha	30	0,35 %
10 ha à 20 ha	4	0,04 %
20 ha à 50 ha	3	0,03 %
50 ha et plus	1	0,01 %
TOTAUX	8567	100 %



On notera que 76 % des parcelles font moins de 50 ares.

Le nombre de parcelles de plus de 5 ha représente moins de 0,5 % des parcelles.

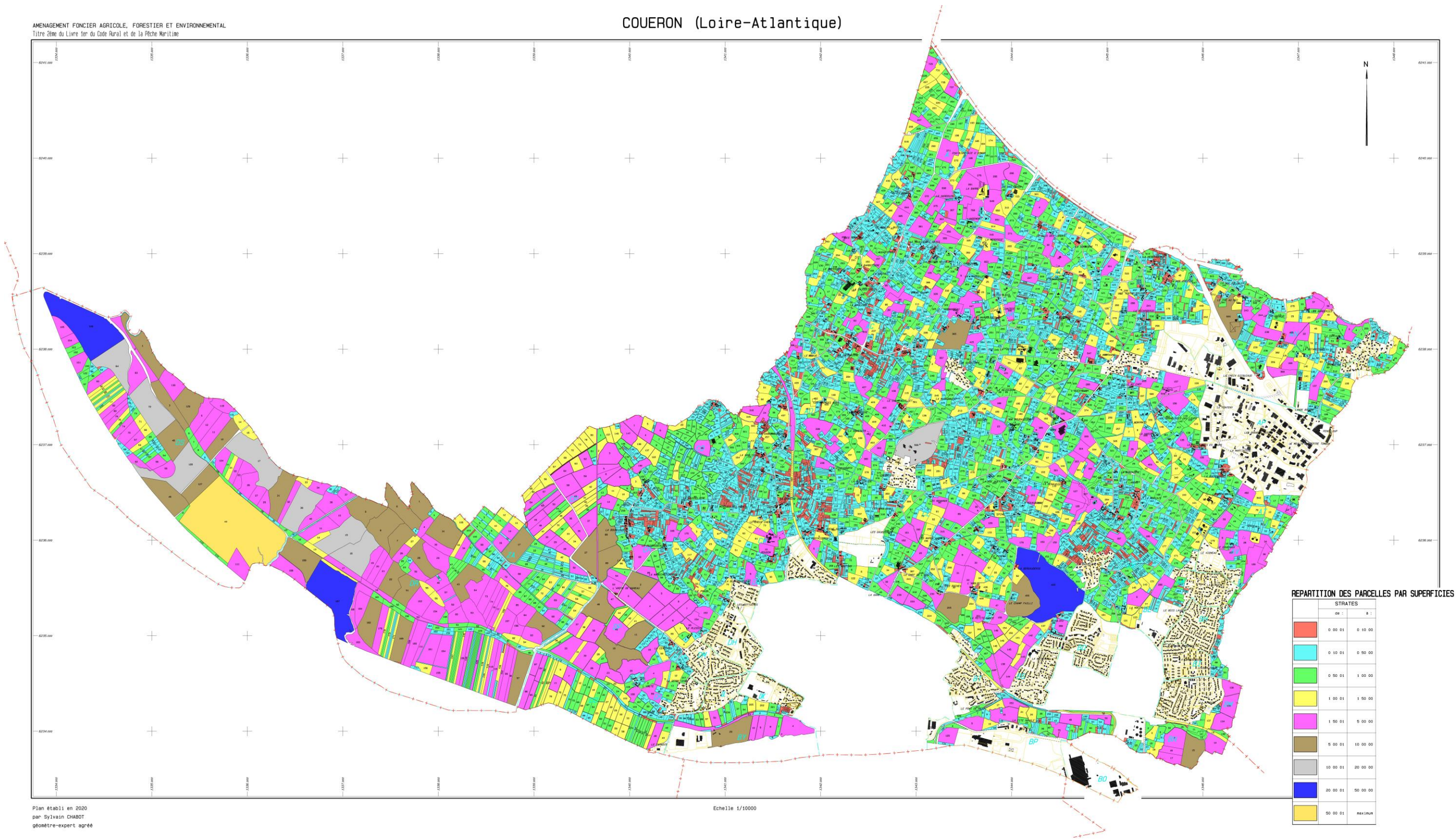
Le pourcentage de parcelles dont la surface est < à 1,5 ha, pouvant bénéficier des cessions de petites parcelles est de 95,68 % (8197 parcelles).

Les parcelles de moins d’1 ha 50 sont peu présentes sur les parties marais.

Les petites parcelles sont en nombre sur la partie bocagère et plus particulièrement sur les secteurs de la Bourdinière, le Fraiche Pasquier, la Pintièrre, le Mortier des Noues, la Galonnière, la Rouaudière et la Bazillère.

PLAN DE REPARTITION DES PARCELLES PAR SUPERFICIES

COUERON (Loire-Atlantique)



◆ **Taille des propriétés**

⇒ **Taille des propriétés par tranche de surface**

Les différents comptes de propriété sont décomposés dans le tableau ci-dessous en fonction des différentes tranches de surfaces.

Surfaces	Nombre de comptes	% de comptes	Surface	% de surface	Surface moyenne par compte
0 à 50 ares	1108	54,61 %	216 79 82	6,16 %	00 19 56
50 ares à 1 ha	313	15,43 %	221 33 91	6,28 %	00 70 71
1 ha à 1 ha 50	155	7,64 %	190 80 80	5,42 %	1 23 10
1 ha 50 à 5 ha	291	14,34 %	797 67 51	22,67 %	2 74 11
5 ha à 10 ha	105	5,17 %	728 00 90	20,69 %	6 93 34
10 ha à 20 ha	40	1, 97%	525 40 33	14,93 %	13 13 50
20 ha à 50 ha	14	0,69 %	393 45 27	11,18 %	28 10 37
50ha et plus	3	0,15 %	445 95 46	12,67 %	148 65 15
TOTAUX	2029	100 %	3519 44 00	100 %	1 73 45

La tranche la plus représentative en nombre de compte est celle de 0 à 50 ares avec 54,61 % des comptes (1108 comptes). La surface moyenne par compte pour cette tranche de surface n'est que 19 a 56 ca. On peut en déduire la présence sur ce territoire de petites propriétés.

En surface, la tranche la plus marquée est celle de 1 ha 50 à 5 ha avec 797 ha, soit 22% de la surface du périmètre.

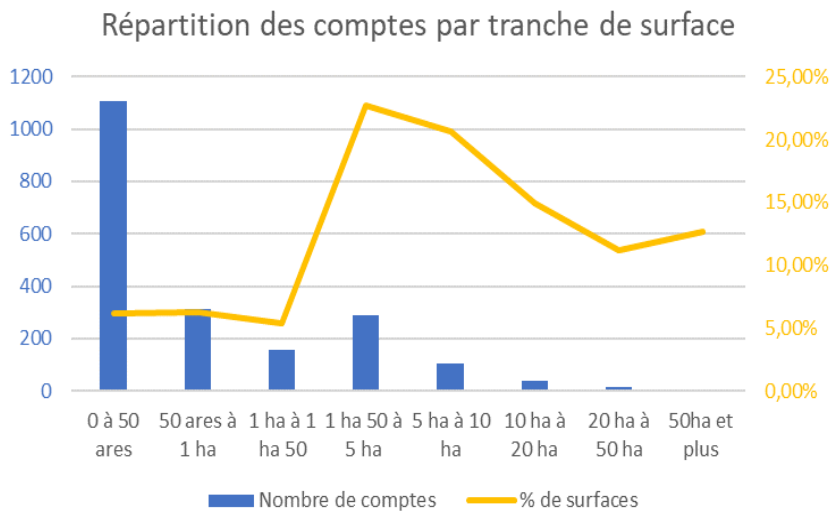
La tranche de surface ayant la surface moyenne par compte la plus importante est la tranche des 50 ha et plus, avec 148 ha. Ces comptes appartiennent à des organismes publics (Syndicat des marais de St Etienne et Couëron et, la Commune de Couëron).

Pour rappel, la moyenne des surfaces des comptes de propriétés du périmètre est de 1 ha 73 a 45 ca.

Le compte de propriété le plus important appartient au Syndicat des marais de St Etienne et Couëron avec 221 ha 76 a 50 ca.

Le compte de propriété le plus petit fait 4 m².

Géographiquement, on retrouve les petits comptes de propriété sur la partie bocage aux mêmes endroits que ceux identifiés précédemment dans le plan de répartition des parcelles par tranche de superficie.



PLAN DE REPARTITION DES COMPTES DE PROPRIETE PAR SUPERFICIES

COUERON (Loire-Atlantique)

